

河南天基律师事务所

关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑 综合保税区） 河东棚户区改造项目二期 法律意见书



地址：郑州市郑东新区博学路自然资源大厦15-17层

电话：0371-69356666 传真：0371-69353333

郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区） 河东棚户区改造项目二期法律意见书

（2021）豫天律专字第017号

依据《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号，以下简称财库〔2015〕83号文）、《关于地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号，以下简称财预〔2017〕89号文）、《试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法》（财预〔2018〕28号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《关于做好地方政府专项债券发行工作的意见》（财库〔2018〕72号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《中共中央办公厅 国务院办公厅关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）、《地方政府债券发行管理办法》（财库〔2020〕43号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）等有关法律、法规和规范性文件之规定，本所作为郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑

综合保税区) 河东棚户区改造项目二期之专项法律顾问, 按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神, 就申请使用本期债券所涉及的相关法律事项出具本法律意见书。

导读与声明:

1. 本所律师承诺依据本法律意见书出具之日前已经发生或存在的事实和中国现行的法律、法规和规范性文件的规定, 发表本法律意见; 保证已严格履行法定职责, 遵循勤勉尽责和诚实信用原则, 对本期申请使用债券事项的合法合规性进行了核查和验证, 保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

2. 本所律师出具本法律意见书依赖于相关方已向本所律师提供的文件资料, 且已向本所承诺:

(1) 保证如实提供申请使用本期债券所必需的一切原始书面材料、副本材料和口头陈述等, 并保证其真实、准确、完整、有效;

(2) 保证所提供的有关文件上的印章和签字真实、有效, 保证所提供的有关文件的复印件均与原件一致;

(3) 保证所提供相关文件中的所有签署方均有权签署该法律文件, 并且任何签署人均已获得签署该文件的正当授权;

(4) 保证提供的资料均不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

3. 经本所律师核查, 上述有关书面文件的副本或复印件与原件一致。本所依据对上述文件的审查判断出具法律意见。

4. 对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所律师依赖有关政府部门或者其他有关单位出具的证明文件出具法律意见。

5. 本法律意见书仅就与本项目申请使用本期债券有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中对有关会计报告、审计报告中某些数据或结论的引述，并不意味着本所律师对这些数据、结论的真实性和准确性作出任何明示或默示性保证。

6. 本法律意见书仅供郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期申请使用专项债券及后续发行使用，随同其他材料一同报送，并愿承担相应的法律责任。

一、申请债券的基本信息

根据《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期实施方案》（以下简称《实施方案》），郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期共计划申请棚户区改造专项债券额度为552,600.00万元；2019年本项目七个子项目已经使用债券资金50,000.00万元，2020年本项目七个子项目已经使用债券资金16,000.00万元；2021年本项目七个子项目已经使用债券资金59,700.00万元；2022年本项目七个子项目实际使用债券资金总额81,600.00万元；2023年本项目七个子项目计划使用债券资金总额171,550.00万元；2024年本项目七个子项目计划使用债券资金总额173,750.00万元。

各子项目债券资金实际使用情况以及以后年度债券需求计划如下表所示

单位：万元

项目名称	总投资	总债券额度	2019年合计债券使用额度	2020年合计债券使用额度	2021年合计使用债券额度	2022年合计使用债券额度	2023年计划使用债券额度	2024年计划使用债券额度
河东第一棚户区5号地	145,427.41	116,300.00	8,500.00	3,000.00	14,300.00	14,200.00	36,150.00	40,150.00
河东第二棚户区2号地	78,384.30	62,700.00	2,600.00	4,000.00	5,000.00	12,500.00	20,300.00	18,300.00
河东第三棚户区2号地	71,724.14	57,300.00	2,700.00	0.00	12,900.00	13,300.00	11,800.00	16,600.00
河东第三棚户区3号地	101,725.47	81,300.00	12,600.00	0.00	11,500.00	10,600.00	23,050.00	23,550.00
河东第三棚户区4号地	140,400.08	112,300.00	4,400.00	3,000.00	9,400.00	31,000.00	30,850.00	33,650.00
河东第四棚户区2号地	67,802.90	51,000.00	8,000.00	3,000.00	3,000.00	0.00	19,950.00	17,050.00
河东第四棚户区4号地	95,430.81	71,700.00	11,200.00	3,000.00	3,600.00	0.00	29,450.00	24,450.00
合计	700,895.11	552,600.00	50,000.00	16,000.00	59,700.00	81,600.00	171,550.00	173,750.00

2023年本批次子项目河东第一棚户区5号地计划申请使用债券资金13000万元，为2022年河南省棚改专项债券（十期）——2022年河南省政府专项债券（三十八期）中13000万元资金用途调整至本项目，利率为2.68%，每年支付利息，债券2027年5月30日到期一次性偿还13000万元本金。

本所律师认为，《实施方案》已披露项目申请使用债券的基本信息。

二、申请债券资金用途

根据《实施方案》，募投项目计划申请棚户区改造专项债券额度为552,600万元，将全部用于募投项目，符合政府专项债券资金使用管理相关规定。

本所律师认为，本项目申请债券资金用途符合政府专项债券资金使用管理相关规定。

三、项目概况

（一）项目基本情况

1. 河东第一棚户区改造项目5号地块

（1）项目概述

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号），河东第一棚户区改造项目5号地块已列入国家棚户区改造项目

计划。

根据郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区5号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕398号），项目建设地点位于郑州航空港实验区（综保区）规划口岸五街以东，规划电子信息七路以南，枣庄路以西，规划电子信息八路以北。该项目总占地面积79,813平方米，总建筑面积326,680.8平方米，其中地上总建筑面积242,431.7平方米（包括住宅用房、社区配套服务用房、配套商业），地下总建筑面积84,249.1平方米（包括地下室和地下车库）。项目总投资145,427.41万元。

（2）项目批复文件

经本所律师核查，截至本意见书出具日，河东第一棚户区改造项目5号地块已取得的如下批复文件：

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2017年1月17日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）市政建设环保局	关于《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区5号地建设项目环境影响报告表（报批版）》的批复	郑港环表〔2017〕16号
2	2018年9月21日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第4101002018490102号
3	2018年10月26日	郑州航空港经济综合实验区不动产登记中心	不动产权证书	豫（2018）郑港区不动产权第0010827号

4	2018年12月13日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）	关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第一棚户区5号地建设项目可行性研究报告的批复	郑港经发〔2018〕398号
---	-------------	---	---	----------------

2. 河东第二棚户区改造项目2号地块

（1）项目概述

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号），河东第二棚户区改造项目2号地块已列入国家棚户区改造项目计划。

根据郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区2号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕392号），项目建设地点位于郑州航空港实验区（综保区）规划领事馆北一路以南，雁鸣路以西，国泰路以东。该项目总占地面积38,546.71平方米，总建筑面积179,466平方米，其中地上建筑面积120,020平方米（包括住宅、配套商业、组团公共配套设施），地下建筑面积59,446平方米（包括地下车库和地下人防）。项目总投资78,384.3万元。

（2）项目批复文件

经本所律师核查，截至本意见书出具日，河东第二棚户区改造项目2号地块已取得的如下批复文件：

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2016年12月5日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）市政建设环保局	关于《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区2号地建设项目环境影响报告表（报批版）》的批复	郑港环表（2016）85号
2	2018年9月21日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第4101002018490103号
3	2018年10月26日	郑州航空港经济综合实验区不动产登记中心	不动产权证书	豫（2018）郑港区不动产权第0010823号
4	2018年12月5日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安	关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第二棚户区2号地建设	郑港经发（2018）392号

3. 河东第三棚户区改造项目2号地块

（1）项目概述

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号），河东第三棚户区改造项目2号地块已列入国家棚户区改造项目计划。

根据郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区2号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕391号），项目建设地点位于郑州航空港实验区（综保区）规划领事馆南一路以南、规划领事馆南三路以北、

雁鸣路以东、规划领事馆南四街以西。该项目总占地面积36,205.76平方米，总建筑面积159,187.72平方米，其中地上建筑面积115,187.72平方米（包括住宅用房、社会配套服务用房、配套商业），地下建筑面积为44,000平方米（包括地下室和地下车库）。项目总投资71,724.14万元。

（2）项目批复文件

经本所律师核查，截至本意见书出具日，河东第三棚户区改造项目2号地块已取得的如下批复文件：

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2017年1月17日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）市政建设环保局	关于《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区2号地建设项目环境影响报告表（报批版）》的批复	郑港环表（2017）04号
2	2018年9月21日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第4101002018490105号
3	2018年10月26日	郑州航空港经济综合实验区不动产登记中心	不动产权证书	豫（2018）郑港区不动产权第0010826号
4	2018年12月1日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）	关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区2号地建设项目可行性研究报告的批复	郑港经发（2018）391号

4. 河东第三棚户区改造项目3号地块

（1）项目概述

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号），河东第三棚户区改造项目3号地块已列入国家棚户区改造项目

计划。

根据郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区3号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕388号），项目建设地点位于郑州航空港实验区（综保区）规划领事馆南一路以南、规划领事馆南三路以北、规划领事馆南四街以东、规划领事馆南五街以西。该项目总占地面积51,229.22平方米，总建筑面积226,653.63平方米，其中地上建筑面积165,653.63平方米，地下建筑面积61,000平方米（包括地下室和地下车库）。项目总投资101,725.47万元。

（2）项目批复文件

经本所律师核查，截至本意见书出具日，河东第三棚户区改造项目3号地块已取得的如下批复文件：

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2017年1月17日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）市政建设环保局	关于《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区3号地建设项目环境影响报告表（报批版）》的批复	郑港环表（2017）05号
2	2018年9月21日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第4101002018490106号
3	2018年10月26日	郑州航空港经济综合实验区不动产登记中心	不动产权证书	豫（2018）郑港区不动产权第0010828号

4	2018年11月28日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）	关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区3号地建设项目可行性研究报告的批复	郑港经发〔2018〕388号
---	-------------	---	---	----------------

5. 河东第三棚户区改造项目4号地块

（1）项目概述

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕1号），河东第三棚户区改造项目4号地块已列入国家棚户区改造项目计划。

根据郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第三棚户区4号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕384号），项目建设地点位于规划领事馆南一路以南、规划领事馆南三路以北、规划领事馆南六街以西、规划物流一街以东。该项目总占地面积74,239.05平方米，总建筑面积310,809.39平方米，其中地上建筑面积221,809.39平方米（包括住宅用房、社区配套服务用房、配套商业），地下建筑面积为89,000平方米（包括地下室和地下车库）。项目总投资140,400.08万元。

（2）项目批复文件

经本所律师核查，截至本意见书出具日，河东第三棚户区改造项目4号地块已取得的如下批复文件：

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2017年1月17日	郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)市政建设环保局	关于《郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)河东第三棚户区4号地建设项目环境影响报告表(报批版)》的批复	郑港环表(2017)06号
2	2018年9月21日	郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)规划市政建设环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第4101002018490107号
3	2018年10月26日	郑州航空港经济综合实验区不动产登记中心	不动产权证书	豫(2018)郑港区不动产权第0010824号
4	2018年11月25日	郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)经济发展局(安全生产监督管理局)	关于郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)河东第三棚户区4号地建设项目可行性研究报告的批复	郑港经发(2018)384号

6. 河东第四棚户区改造项目2号地块

(1) 项目概述

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》(豫保安居办〔2019〕1号), 河东第四棚户区改造项目2号地块已列入国家棚户区改造项目计划。

根据郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)经济发展局(安全生产监督管理局)《关于郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)河东第四棚户区2号地建设项目可行性研究报告的批复》(郑港经发〔2018〕383号)和《实施方案》, 项目安置点在会展路以东, 航通路以南, 保航一路以北, 规划物流二街以西位置。

该项目总占地面积52981平方米，总建筑面积154,683平方米，地上建筑面积103,339平方米（包括住宅用房、社区配套服务用房等），地下建筑面积为51,344平方米（包括地下室和地下车库）。项目总投资67,802.9万元。

（2）项目批复文件

经本所律师核查，截至本意见书出具日，河东第四棚户区改造项目2号地块已取得的如下批复文件：

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2015年11月25日	郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)市政建设环保局	关于《郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)河东第四棚户区2号地建设项目环境影响报告表(报批版)》的批复	郑港环表(2015)48号
2	2018年3月22日	郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)规划市政建设环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第4101002018490017号
3	2018年5月8日	郑州航空港经济综合实验区不动产登记中心	不动产权证书	豫(2018)郑港区不动产权第0003224号
4	2018年11月20日	郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)经济发展局(安全生产监督管理局)	关于郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)河东第四棚户区2号地建设项目可行性研究报告的批复	郑港经发(2018)383号

7. 河东第四棚户区改造项目4号地块

（1）项目概述

根据《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2019年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕

1号)，河东第四棚户区改造项目4号地块已列入国家棚户区改造项目计划。

根据郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）经济发展局（安全生产监督管理局）《关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区4号地建设项目可行性研究报告的批复》（郑港经发〔2018〕353号）和《实施方案》，项目安置点在会展路以东，保航一路以南，规划物流二街以西位置。总建筑面积225,680平方米，地上建筑面积148,790平方米（包括住宅用房、社区配套服务用房、商业用房等）。地下建筑面积为76,890平方米（包括地下室和地下车库）。项目总投资95,430.81万元。

（2）项目批复文件

经本所律师核查，截至本意见书出具日，河东第四棚户区改造项目4号地块已取得的如下批复文件：

序号	批复时间	批复单位	批复文件	文号
1	2015年11月25日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）市政建设环保局	关于《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区4号地建设项目环境影响报告表（报批版）》的批复	郑港环表（2015）50号
2	2018年9月21日	郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）规划市政建设环保局	建设用地规划许可证	郑规地字第4101002018490101号
3	2018年10月17日	郑州航空港经济综合实验区不动产登记中心	关于郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东第四棚户区4号地建设	郑港经发（2018）353号

			项目可行性研究报告的批复	
4	2018年10月26日	郑州航空港经济综合实验区(郑州新郑综合保税区)经济发展局(安全生产监督管理局)	不动产权证书	豫(2018)郑港区不动产权第0010825号

综上，本所律师认为，募投项目符合国家产业政策，属于国家发改委《产业结构调整指导目录（2019年本）》鼓励类“四十二、其他服务业”项目。上述审批文件真实有效，不存在法律问题。募投项目已获得了部分审批，并纳入国家棚户区改造计划，尚需根据项目实施完善后续批准及许可程序。

（二）项目单位情况

根据《实施方案》和募投项目批复文件显示，郑州航空港区航程置业有限公司是项目单位。经本所律师核查，项目单位基本情况如下：

名称：郑州航空港区航程置业有限公司

统一社会信用代码：91410100588570564L

法定代表人：许永喜

注册资本：377926万元

住所地：郑州航空港区护航路16号兴港大厦

登记状态：存续（在营、开业、在册）

经营范围：土地一级开发整理；城市基础设施、公共设施和公用设施的投资建设；房地产及其商业配套设施的开发、经营、租赁。（以

上经营范围凭有效资质经营)

本所律师认为，郑州航空港区航程置业有限公司系依法设立、合法存续的企业法人，具备实施本项目的主体资格。

(三) 项目的公益性及收益性

1. 项目公益性

根据财库〔2015〕83号文件规定，地方政府专项债券是指省、自治区、直辖市政府(含经省级政府批准自办债券发行的计划单列市政府)为有一定收益的公益性项目发行的、约定一定期限内以公益性项目对应的政府性基金或专项收入还本付息的政府债券。并且，财预〔2017〕89号文件规定，鼓励有条件的地方立足本地区实际，围绕省(自治区、直辖市)党委、政府确定的重大战略，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还，项目成熟一个、推进一个。

根据《国务院办公厅关于做好全国政府性债务审计工作的通知》(国办发〔2013〕20号)指出，公益性项目包括交通运输(铁路、公路、机场、港口等)、市政建设(地铁、城市道路、公共交通、广场、文体场馆、绿化、污水及垃圾处理等)、保障性住房、土地收储整理等。本项目是棚户区改造项目系民生工程，按照国家发改委定义，属于公益性项目领域。

棚户区的改造可以变无序为有序，不仅使棚户区群众的生存环境发生巨大的变化，更方便了对于小区的管理，遏制犯罪的产生；人人

有其屋，能够缓和群众之间以及政府和群众之间的矛盾，增强城市社区转型过程中稳定与和谐。棚户区改造的实施，棚户区的居民乔迁新居，实践了政府对于这部分社会群体的承诺，是树立政府形象的民心工程，能够增加群众对政府工作的信任，起到了很好的宣传效应，为其他方面的工作奠定良好的群众基础。本项目的建设和实施公益性较强。解决了棚户区居民的现实困难；提高城市的整体形象，体现了人与环境的和谐发展；化解了社会矛盾，促进了社会稳定；增强了群众对政府的信任；加强了群众的自信和对城市发展建设自觉参与的热情。本项目具有公益性。

2. 项目收益性

根据《实施方案》和《郑州航空港经济综合实验区（郑州新郑综合保税区）河东棚户区改造项目二期收益与融资自求平衡专项评价报告》（以下简称《专项评价报告》），本项目收入来源于土地出让收入，本项目具有一定的收益性。

四、项目预期收益和融资平衡情况

根据《专项评价报告》，本批项目申请使用的债券资金预期还本付息总额为659,997.1万元，用于还本付息的剩余土地出让收入总额为1,322,065.68万元，总体覆盖倍数为2.00。资金平衡情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	还本付息	剩余可还本付息收入	覆盖倍数
1	河东第一棚户区改造项目5号地块	138,015.80	278,420.64	2.02
2	河东第二棚户区改造项目2号地块	74,959.00	152,180.23	2.03
3	河东第三棚户区改造项目2号地块	67,927.85	129,699.06	1.91
4	河东第三棚户区改造项目3号地块	97,095.50	198,007.20	2.04

5	河东第三棚户区改造项目4号地块	133,651.35	263,721.42	1.97
6	河东第四棚户区改造项目2号地块	61,610.50	131,428.38	2.13
7	河东第四棚户区改造项目4号地块	86,737.10	168,608.76	1.94
合计		659,997.10	1,322,065.68	2.00

本所律师认为，募投项目能够实现项目融资与收益的自求平衡。

五、风险及控制措施

（一）项目申请使用专项债券的主要风险

1. 拆迁安置风险

拆迁安置的特点是存在原有建筑的拆迁补偿和居民的安置问题，该问题不仅影响项目的妥善实施，而且会影响整个社会的稳定和居民对政府的态度。由于拆迁牵涉面广，不确定因素多，拆迁成本难以事前准确估计，很可能引发拆迁执行难、拆迁期限延长或者成本失控等问题，甚至导致项目失败。

2. 工期进度及质量风险

影响项目工期拖延的因素较多，如设计方案的稳定性、项目单位的组织管理水平、项目资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平、工程事故的发生等。这些因素使工期存在一定的拖延风险，并影响项目的现金流入，对债券还本付息形成不利影响。

同时，在项目建设管理过程中，项目勘察设计、图纸设计、建设管理、验收管理等也与项目工程质量密切相关，每个管理环节的缺失都会对项目工程质量产生较为重要的影响，并对后期运营产生不利影响。

3. 债券本息偿付风险

项目收益水平直接关系到本项目债券本息偿付，综合考虑本项目特点，项目运营周期、出让土地价格、增长率都会影响项目实际净收益，可能会导致项目实际净收益不符合预期要求，进而导致项目本身所产生的净收益不能偿还债券本息或偿还能力不足，出现债券本息偿付风险。

（二）项目风险防范措施

针对前述可能的风险，项目单位制定了详细的防范和化解措施，具体如下：

1. 拆迁安置风险应对措施

针对拆迁安置风险，首先对所拆迁地区的情况作周密详细的现场调查，加强与所拆迁区域居民、企业、事业单位的沟通、联系，制定出符合实际，切实可行的拆迁安置补偿方案。其次在确立公平合理且被大多数拆迁户接受的拆迁补偿和安置方案后，妥善安置过渡时期拆迁居民，并努力争取政府的大力支持，确保拆迁顺利进行。最后在拆迁成本评估时，需要进行详细准确的拆迁摸底调查，并对可能出现的问题作出防范措施，避免增加拆迁成本。

2. 工程进度及质量风险应对措施

在项目管理上，严格按照项目的招投标制度，聘请技术实力较强的设计单位，减少工程设计方案的变更；通过选择资信好、技术可靠、组织管理能力强的施工承包商，签订规范合同，切实做好合同管理

的工作，确保项目按期竣工达标。严格做好工程建设项目投资计划审批，多方面、多渠道、多层次的反复论证工程建设规划和方案，有效控制项目建设成本和建设周期，将项目的投资、建设、监督工作分开，确保项目投入资金的合理使用，确保工程按期完成。

针对工程质量管理风险，需根据工程质量总目标编制质量控制计划，并选择优质的施工单位和监理单位，制定质量控制点，聘请专业机构进行关键部位验收、中途质量验收、竣工验收，防范工程质量管理风险，保证项目建设符合设计质量要求。

3. 债券本息偿付风险应对措施

郑州航空港经济综合实验区规划市政建设环保局应根据项目建设进度，在保障项目质量的前提下争取项目早日投入运营，保障项目净收益符合预期要求。

郑州航空港经济综合实验区财政局要统筹规划区域专项债券项目，针对不同项目建立具有针对性的风险防控方案，对实际运营中的项目做好风险评估和风险把控，并针对本项目实际本息偿付能力建立完善的本息偿付风险紧急处理机制以及本息偿付风险紧急处理预案，确保债券本息足额偿付，避免出现债券违约。并应严格按照《地方政府专项债券发行管理暂行办法》（财库〔2015〕83号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）的规定，将所涉及的收入、支出、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、

调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

综上，本所律师认为，申请使用专项债券资金项目进行了必要的风险识别，并建立了必要的风险防范措施。

六、申请使用债券的基本文件和中介机构

（一）项目实施方案

《实施方案》披露了项目概况、项目社会效益、项目投资估算与资金筹措、项目专项债券资金使用计划、项目收益与融资自求平衡分析、风险分析等内容。

经审查，本所律师认为，《实施方案》内容包含了本期申请使用债券所涉及的主要内容。

（二）法律服务机构

河南天基律师事务所经委托担任本项目申请使用专项债券的法律顾问，本所持有河南省司法厅核发的证号为31410000416050730Y的《律师事务所执业许可证》，并通过年度年检。经办律师持有河南省司法厅核发律师执业证书，并通过年度考核。本所及经办律师均具备为本期申请使用专项债券提供法律服务的资格。

（三）审计机构

河南恒新会计师事务所(普通合伙)(以下简称“恒新会所”)为本项目申请使用专项债券的审计机构，为本项目出具《专项评价报告》。恒新会所持有郑州市市场监督管理局颁发的统一社会信用代码为

91410100MA47EGFE09的《营业执照》，持有河南省财政厅于2020年4月20日颁发的《执业证书》。经办注册会计师持有河南省注册会计师协会颁发的注册会计师资格证书。

经本所律师核查，恒新会所及经办注册会计师具备为申请使用债券提供审计服务的资格。

七、结论性意见

根据以上内容，本所律师认为：

1. 申请使用债券资金的项目取得相关批复文件，审批文件真实有效；
2. 申请使用债券资金的项目具有公益性并具有一定收益；
3. 项目建设单位具备实施本项目的主体资格；
4. 委托编制的《实施方案》已披露了项目主要要素；
5. 申请的债券资金拟用于棚户区改造项目，资金用途符合政府专项债券的相关规定；
6. 本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定；
7. 本项目能够实现收益与融资自求平衡；
8. 为申请使用债券提供服务的法律服务机构及经办律师、审计机构及经办会计师均具备相应的从业资格。（以下无正文）

(本页无正文，为《河南天基律师事务所关于郑州航空港经济综合实验区
(郑州新郑综合保税区) 河东棚户区改造项目二期法律意见书》签署页)



负责人: _____

经办律师: 丁亚培

王艺霖

2023年5月26日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000416050730Y

河南天基 律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



河南省司法厅

2017 年 11 月 17 日

发证日期:

No. 70034912

中华人民共和国司法部

执业机构 河南天基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611860803

法律职业资格
或律师资格证号 A20134104222482

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2020年 07月 09日



持证人 丁亚培

性别 女

身份证号 410422199009114344

律师年度考核备案

考核年度	2021年度 ZZSSfJ
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日 ZZSSfJ

律师年度考核备案

考核年度	2022年度 ZZSSfJ
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2023年5月31日至 2024年5月31日 ZZSSfJ

130
执业机构 河南天基律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101202111323654

法律职业资格
或律师资格证号 A20184104232690

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2021年 06 月 02 日



持证人 王艺霖

性别 女

身份证号 410423199604090048

律师年度考核备案

考核年度	2021年
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 律师年度考核备案
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2022年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2024年5月31日



西台头城中村改造项目（三期）
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450000

目 录

第一章	释义.....	3
第二章	重要声明.....	4
第三章	正文.....	5
一、	项目核查情况.....	5
(一)	项目概括.....	5
(二)	项目申报单位.....	5
(三)	项目公益性.....	6
(四)	项目审批情况.....	7
(五)	项目融资与收益平衡.....	8
二、	中介机构及有关文件.....	9
(一)	审计机构及专项评价报告.....	9
(二)	律师事务所及法律意见书.....	9
三、	项目风险提示.....	10
(一)	项目风险提示.....	10
(二)	项目风险控制措施.....	11
四、	总体结论性意见.....	12



河南仟问律师事务所

HENAN CHAIN-WIN LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450000)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2021】第 00309 号

西台头城中村改造项目（三期）

法律意见书

致：新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局

河南仟问律师事务所接受新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局的委托，就西台头城中村改造项目（三期）相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕

43号)等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就新乡高新区西台头城中村改造项目(三期)相关事宜,出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	西台头城中村改造项目（三期）
2	申报单位	指	新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	专项评价报告	指	西台头城中村改造项目（三期）收益与融资自求平衡专项评价报告
5	本法律意见书	指	西台头城中村改造项目（三期）法律意见书
6	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

五、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

六、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目拟建地点位于振中路以西，道清路以南，文岩路以北，规划路以东，高新区西台头村城中村改造安置区南部区域内。项目涉及征收约 246 户，拆迁人口 836 人。项目安置区位于振中路以西，道清路以南，文岩路以北，规划路以东区域内，三期项目规划用地面积 33,128.38 m²，合计约 49.69 亩，总建筑面积 10,0631.00 m²，全部为安置住宅，三期共建设安置房 855 套。

（二）项目申报单位

根据本项目的申报文件及审批文件，本项目的申报单位为新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

经本所律师核查，新乡高新技术产业开发区管理委员会持有中共新乡市委机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码为 11410700005512937W），机构性质为机关，机构地址为河南省新乡市高新区新飞大道 1789 号火炬园综合楼，负责人为刘彦斌。

2021 年 3 月 5 日，新乡高新技术产业开发区管理委员会下发《新乡高新区管委会关于调整现有组织结构的通知》（新开〔2021〕20 号），调整后的部门包括新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局。

本所律师认为，新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局作为新乡高新技术产业开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

(三) 项目公益性

本项目建设可以节约大量土地，提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划，拉动城市建设的全方位发展。

改善城市环境、提高城市形象，是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施，城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分，因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。一些居民居住条件非常简陋，已不利于各项城市建设。

本项目通过城中村改造，不仅有利于改善居民的生活环境，提升新乡市城市总体形象，而且有利于加快城市化进程，推动城市经济的快速发展。

本区域交通便利，通过对征收区域的新规划建设，必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等，促进新乡市城镇化进程。本项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进 GDP 的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。项目实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件。这将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。

本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡高新区城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

(四) 项目审批情况

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年12月26日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），本项目已列入河南省2020年棚户区改造项目计划表。根据河南省2020年棚户区改造项目计划表，本项目征收范围为道清路以南、振中路以西、原新原路以东、南环路以北，安置住房四至范围为振中路以西、道清路以南、文岩路以北、规划路以东区域内，年度计划情况为年度计划征收户数316户，年度计划征收房屋建筑面积149000平方米，年度计划新开工安置房套数（含货币化）855套/户，计划开工时间2020年6月。本次下达的城市棚户区改造计划项目已列入国家棚改计划，可享受有关优惠政策，可按相关规定申请发行棚改专项债券。

2、项目立项审批

根据新乡高新高新技术产业开发区经济发展局于2019年12月20日出具《关于西台头城中村改造项目（三期）可行性研究

报告的批复》（新开经〔2019〕91号），同意本项目建设，本项目已取得可研报告的批复。

3、项目环评审批

根据新乡高新技术产业开发区管理委员会综合监管和执法局于2018年4月23日出具的《关于〈高新区西台头村城中村改造项目安置区项目环境影响报告表〉的批复意见》（新高综监字〔2018〕17号），根据环评结论，经研究批复如下：同意在道清路与振中路西南角建设西台头村城中村改造项目。

4、项目规划审批

（1）根据新乡市城乡规划局于2018年4月16日颁发的《中华人民共和国建设项目选址意见书》（选字第4107002018K0001号），经审核，本建设项目符合城乡规划要求。

（2）根据新乡市城乡规划局于2018年7月9日颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（地字第4107002018K0014号），本项目安置区符合城乡规划要求，已取得建设用地规划许可手续。

本所律师认为，本项目已列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可研报告、规划及环评的审批手续，项目审批手续真实有效。

（五）项目融资与收益平衡

本项目工程总投资为58,800.00万元，其中财政预算安排资金11,760.00万元，拟申请专项债券资金47,040.00万元。

根据《专项评价报告》，本项目的收益通过专项收入实现。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.2”。

本所律师认为，根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码为 91410100MA3X4YL00H）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号为 370100014101），其经营范围为审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动），具备从业资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信

用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目风险提示

（一）项目风险提示

1、投资风险种类繁多并且复杂，从业主角度审视，主要有如下几类风险：自然风险、经济风险、人为风险等。

自然风险主要指自然、气候等环境因素变化引起的自然灾害或对工程造成的直接或间接威胁；经济风险主要指可能出现工程资金短缺、通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常、投资融资环境恶化、世界和国家总体经济形势下滑等情况；人为风险是指由于项目建设参与各方由于管理、技术和其它行为导致的种种工程风险。

2、工程资金短缺是基础设施建设过程中经常性的问题，存在重大风险。项目的融资风险主要表现为资金不落实。拟建项目建设单位自有资金基本落实。若市级财政资金补助以及国家相关土地储备专项债券发行能及时到位，则本项目融资风险较小。短期性工程资金短缺也可能是由于财政机构对债券审批过慢、施工过程中把建设资金挪做它用、分项工程监理验收结算衔接不好等原因造成。

3、工程预算和投标报价都在当时正常情况下作出，对通货膨胀幅度过大、物价上涨幅度异常等经济形势可能预料不到，也预测不准。投资估算的风险主要来自工程方案变动工程量增加，

工期延长，工人、材料、机械台班费、各种费率、利率的提高，征地及拆迁工程量增加和单价的提高等。

4、目前世界经济总体水平开始从下滑阶段转入稳定阶段，中国宏观经济调控虽然给经济适当降温，但是总体经济发展势头依然看好。从宏观和长远角度看，本项目的总体经济背景趋好，风险低。

5、本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。

(二) 项目风险控制措施

1、在项目实施过程中和实施完成以后，建设单位应时刻关注与项目有关的风险因素，尽量规避风险的发生，一旦风险发生，应及时采取措施，将风险带来的损失降到最低程度。

2、根据城中村改造和工程建设计划，制定出合理的资金使用计划，并根据执行情况进行实时控制和调整。

3、根据《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）等文件的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、

调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局向本所律师提供了项目资料，且本所律师对其进行了查阅。

（二）新乡高新技术产业开发区管理委员会自然资源规划建设局作为新乡高新技术产业开发区管理委员会依法设立的职能部门，具备以本项目申请专项债券的主体资格。

（三）本项目的实施有利于改善本地区低收入家庭和弱势群体的生活条件，有利于使新乡高新区城市土地实现集约高效利用，完善城市整体功能，提高城市品位，统筹城乡发展，推动经济社会跨越式发展，具有良好的社会效益。

（四）本项目已列入国家棚改计划，且已取得项目立项、可研报告、规划及环评的审批手续，项目审批手续真实有效。

（五）根据申报单位提供的资料及《专项评价报告》的分析和论证，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

（六）为本项目提供服务的审计机构、律师事务所均具备相应的从业资质。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《西台头城中村改造项目(三期)法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

崔瑜 崔瑜

祖瑞琦 祖瑞琦

2021年12月27日

执业机构 河南任问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 月 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章
备案日期	2021.6.15 2022.5.31

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201711350028

法律职业资格
或律师资格证号 201744101342330

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2017 年 02 月 22 日

持证人 祖丽琦

性别 女

身份证号 410184199304245622






律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31



濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F

电话：（0371）65953550

传真：（0371）65953502

邮编：450003

目 录

第一章	释义.....	5
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	9
一、	项目核查情况.....	9
(一)	项目概况.....	9
(二)	项目申报单位.....	9
(三)	项目公益性.....	10
(四)	项目审批情况.....	11
(五)	项目收益与融资平衡.....	20
二、	中介机构及有关文件.....	20
(一)	审计机构及专项评价报告.....	20
(二)	律师事务所及法律意见书.....	21
三、	项目投资风险提示.....	21
(一)	项目面临的风险.....	21
(二)	风险控制措施.....	22
四、	总体结论性意见.....	22



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F(450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qwlss@126.com

仟见字【2022】第 01052 号

濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目 法律意见书

致：濮阳市华龙区住房和城乡建设局

河南仟问律师事务所接受濮阳市华龙区住房和城乡建设局的委托，就濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目相关事宜，出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）、《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函

〔2018〕14号)等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神,就濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目相关事宜,出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	区住建局	指	濮阳市华龙区住房和城乡建设局
2	本项目	指	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	本法律意见书	指	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目法律意见书
5	专项评价报告	指	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告
6	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
7	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
8	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）
9	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
10	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
11	财库〔2019〕	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作

	23 号		的意见》（财库〔2019〕23 号）
12	财库〔2020〕43 号	指	《财政部关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43 号）
13	豫财预便函〔2018〕14 号	指	《河南省财政厅关于做好 2019 年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14 号）
14	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、濮阳市华龙区住房和城乡建设局已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计

数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概况

本项目建设地点位于濮阳市绿城路以北，曙光路以东，锦胡路以南，东胜路以西。建设规模及内容主要包括小区内地上住宅 455597.71 平方米、社区服务楼 10591.75 平方米、幼儿园 3463.22 平方米、垃圾站及公厕 190 平方米、门岗房 59.15 平方米、地下车库 137010.35 平方米、地下储藏室 43697.88 平方米、绿化 102298.36 平方米、景观给水管道 5831.88 米、铺装 73883.71 平方米、给水管道 5763.2 米、消防管道 5339.49 米、污雨水工程 24782.53 米、东西区公共供热管 1240 米、一二次管网管道 534.34 米、燃气管道 24727 米、照明灯具 341 个、路灯 408 个、强弱电敷设 57863.62 米等基础设施的建设工程。

（二）项目申报单位

根据项目申报及审批文件，本项目的申报单位为濮阳市华龙区住房和城乡建设局。

根据濮阳市华龙区机构编制委员会办公室于 2019 年 8 月 7 日颁发的《统一社会信用代码证书》，区住建局的统一社会信用代码为 114109026753622536，机构性质为机关，机构地址为河南省濮阳市汉江东段，负责人为毕殿信。

本所律师认为，濮阳市华龙区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目公益性

本项目的实施有助于改善民生，促进社会和谐稳定。目前，北王庄等五村的房屋大多数建造房龄超过了40年，规划标准较低，间距小，巷道狭窄，居住环境拥挤破乱，公共配套设施严重不足，消防安全隐患等难以解决的问题，更谈不上物业管理等综合服务，与一些现代化住宅小区相比，生活水平、生活环境差距很大。项目区的居民迫切希望通过棚户区改造，改变落后的生活环境。通过五村整合棚户区改造，可为五村居民提供住房约4216套，改变居民现有住房破旧的现状。通过本项目的建设能够为小区配套完善的综合服务功能，提升居民的生活质量，让群众感受到经济发展的成果，同时也促进了区域社会的和谐稳定。

本项目的建设能够推进区域城镇化发展，提升城市形象。项目所在区域内各项基础设施建设不完善，居民居住和生活环境与城区的整体形象相差较大，直接影响了该区域的社会经济文化发展。本项目实施后，将提升区域居民居住生活条件、完善城市功能、改善城市形象，同时也为区域经济的发展提供坚实的基础，从而充分发挥其区位优势，为推进华龙区的经济发展、促进经济建设产业项目落地提供有力保障。

近年来，华龙区积极推进城中村及棚户区改造，致力于优化投资环境，引进了一大批项目落地。但是，如何进一步完善城市相关功能，配套服务设施，也在一定程度上影响投资商的信心。要留住入驻企业，打造投资圣地，必须大力实施城中村改造，完善城市相关功能，建设配套服务设施，才能从根本上改善投资环境，增强城市吸引力，为企业投资提供良好的工作、居住环境，

吸引更多企业投资，进一步促进区域经济发展。本项目的实施有助于加快区域周边配套建设的建设，有助于区域招商引资，推动区域经济快速发展。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

（四）项目审批情况

濮阳市华龙区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入棚改计划情况

（1）根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年1月24日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于调整濮阳市2018年棚户区改造项目计划的复函》（豫保安居办函〔2019〕6号），本项目涉及的五村整合项目已列入濮阳市2018年棚户区改造项目计划调整表。项目改造前性质为城中村，房屋征收范围为高速以南、卫都路两侧、大庆路以东、文化路以西，安置住房坐落位置为绿城路以北、卫都路以南、茂名路两侧，年度计划征收户数1100户，年度计划征收房屋建筑面积170000平方米，年度计划新开工安置房套数3440套/户。

（2）根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2019年12月26日出具的《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省2020年城市棚户区改造公租房建设项目计划的通知》（豫保安居办〔2019〕10号），本项目涉及的五村整合棚户区改造项目二期（中孟轲、西孟轲、北王庄、皮胶拐、田拐）已列入河南省2020年城市棚户区改造项目计划表。项目

改造前性质为城中村，房屋征收范围为卫都路两侧、文化路以西、大庆路两侧，安置住房坐落位置为绿城路以北，茂名路两侧，年度计划征收户数 2200 户，年度计划征收房屋建筑面积 3000000 平方米，年度计划新开工安置房套数 776 套/户。

本项目已列入河南省棚户区改造计划。

2、项目立项审批

根据 2022 年 1 月 17 日濮阳市华龙区发展和改革委员会出具的《关于濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置房建设项目可行性研究报告的批复》（华龙发改〔2022〕10 号），原则上同意本项目实施，并对本项目项目规模及建设内容、投资估算及资金筹措进行批复。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评审批

根据 2019 年 5 月 22 日濮阳盛基置业有限公司取得的《建设项目环境影响登记表》（备案号：201941090200000037），本项目已环境影响登记表已完成备案。本项目已取得环评备案。

4、项目规划审批

（1）建设用地规划许可证

根据 2019 年 7 月 9 日濮阳市自然资源和规划局颁发的《建设用地规划许可证》（编号：地字第 4109012001900007H 号），经审核，本用地项目符合城乡规划要求。本项目用地单位为濮阳盛基置业有限公司，用地位置为濮阳市绿城路北，曙光路东，锦胡路南，东胜路西；用地性质为二类居住用地（R2）；用地面积为净 221366.11 平方米（A 地块 124701.96 m²，B 地块 96664.15 m²）。本项目安置区域已取得建设用地规划许可证。

(2) 建设工程规划许可证

根据 2020 年 7 月 8 日濮阳市自然资源和规划局颁发的《建设工程规划许可证》，经核查，本建设工程符合国土空间规划和用途管制要求。本项目安置区域已取得建设工程规划许可证。具体如下：

序号	许可证编号	建设单位 (个人)	建设项目名称	建设 位置	建设规模
1	建字第 410902020001 57号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 1#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
2	建字第 410902020001 58号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 3#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
3	建字第 410902020001 59号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 5#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
4	建字第 410902020001 60号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 5#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
5	建字第 410902020001 61号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 6#住宅楼	绿城路北、茂名路东	16427.23 m ² (22F/-2F) (含地下面积 1424.07 m ²)
6	建字第 410902020001 62号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 7#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
7	建字第 410902020001 63号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 8#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
8	建字第 410902020001 64号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 9#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15435.16 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
9	建字第 410902020001 65号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 10#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)
10	建字第 410902020001 66号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 11#住宅楼	绿城路北、茂名路东	16481.74 m ² (22F/-2F) (含地下面积 1424.07 m ²)
11	建字第 410902020001 67号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目 12#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积: 1344.89 m ²)

12	建字第 410902020001 68号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目13#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
13	建字第 410902020001 69号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目15#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
14	建字第 410902020001 70号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目16#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
15	建字第 410902020001 71号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目17#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
16	建字第 410902020001 72号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目18#社区服务楼	绿城路北、茂名路东	2023.05 m ² (3F) (含社区服务面积:792 m ²)
17	建字第 410902020001 73号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目19#社区服务楼	绿城路北、茂名路东	2023.05 m ² (3F) (含物业管理管理:1200 m ²)
18	建字第 410902020001 74号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目20#换热站	绿城路北、茂名路东	276.34 m ² (1F)
19	建字第 410902020001 75号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目小区门岗房	绿城路北、茂名路东	33.8 m ² (1F)
20	建字第 410902020001 76号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目地下车库	绿城路北、茂名路东	61426.3 m ² (-1F) (含地上面积:840.02 m ²)
21	建字第 410902020001 77号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目1#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
22	建字第 410902020001 78号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目2#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
23	建字第 410902020001 79号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目4#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
24	建字第 410902020001 80号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目5#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
25	建字第 410902020001 81号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目6#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
26	建字第 410902020001	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目7#住宅楼	绿城路北、茂	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89

	82号		楼	名路西	m ²)
27	建字第 410902020001 83号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目8#住宅楼	绿城路北、茂名路西	16427.23 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1424.07 m ²)
28	建字第 410902020001 84号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目9#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
29	建字第 410902020001 85号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目10#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
30	建字第 410902020001 86号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目11#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
31	建字第 410902020001 87号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目12#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
32	建字第 410902020001 88号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目13#住宅楼	绿城路北、茂名路西	16481.74 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1424.07 m ²)
33	建字第 410902020001 89号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目15#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
34	建字第 410902020001 90号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目16#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
35	建字第 410902020001 91号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目17#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
36	建字第 410902020001 92号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目18#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
37	建字第 410902020001 93号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目19#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ² (22F/-2F) (含地下面积:1344.89 m ²)
38	建字第 410902020001 94号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目20#社区服务楼	绿城路北、茂名路西	2121 m ² (3F) (含物业管理面积:1300 m ²)
39	建字第 410902020001 95号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目21#社区服务楼	绿城路北、茂名路西	2401.6 m ² (3F) (含社区服务面积:900 m ²)
40	建字第 410902020001 96号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目22#社区服务楼	绿城路北、茂名路西	2023.05 m ² (3F)

41	建字第 410902020001 97号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目23#幼儿园	绿城路北、茂名路西	3463.24 m ² (3F)
42	建字第 410902020001 98号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目小区门岗房	绿城路北、茂名路西	25.35 m ²
43	建字第 410902020001 99号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目垃圾站及集中公厕	绿城路北、茂名路西	190 m ² (1F)
44	建字第 410902020002 00号	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目地下车库	绿城路北、茂名路西	75289.9 m ² (-1F) (含地上面积910.54 m ²)

5、项目用地审批

(1) 根据濮阳市国土资源局于2020年3月5日颁发的《不动产权证书》(豫〔2020〕濮阳市不动产权第0002071号), 权利人为濮阳市盛基置业有限公司, 共有情况为单独所有, 坐落于河南省濮阳市华龙区绿城路北、茂名路东, 不动产单元号410902005004GB00017W00000000, 权利类型为国有建设用地使用权, 权利性质为划拨, 用途为城镇住宅用地, 面积96664.15 m²。

(2) 根据濮阳市国土资源局于2020年7月31日颁发的《不动产权证书》(豫〔2020〕濮阳市不动产权第0018837号), 权利人为濮阳市盛基置业有限公司, 共有情况为单独所有, 坐落于河南省濮阳市华龙区绿城路北、茂名路西, 不动产单元号410902005004GB00016W00000000, 权利类型为国有建设用地使用权, 权利性质为划拨, 用途为城镇住宅用地, 面积124701.96 m²。

本项目安置区域已经取得不动产权证书。

6、项目施工审批

根据濮阳市华龙区住房和城乡建设局颁发的《建筑工程施工许可证》，经审查，本建筑工程符合施工条件，准予施工。本项目安置区域已取得施工许可证。具体如下：

序号	许可证编号	发证时间	建设单位	建设项目名称	建设位置	建设规模
1	4109022011020101-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目1#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
2	4109022011020102-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目3#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
3	4109022011020114-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目5#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
4	4109022011020113-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目5#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
5	4109022011020103-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目6#住宅楼	绿城路北、茂名路东	16427.23 m ²
6	4109022012080101-SX-001	2020年12月8日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目7#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
7	4109022011020109-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目8#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
8	4109022011020110-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目9#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15435.16 m ²
9	4109022011020120-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目10#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
10	4109022011020115-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目11#住宅楼	绿城路北、茂名路东	16481.74 m ²
11	4109022011020111-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目12#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
12	4109022011020119-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目13#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²

13	4109022011020112-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目15#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
14	4109022011020107-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目16#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
15	4109022011020118-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目17#住宅楼	绿城路北、茂名路东	15478.48 m ²
16	4109022011020116-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目18#社区服务楼	绿城路北、茂名路东	2023.05 m ²
17	4109022011020108-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目19#社区服务楼	绿城路北、茂名路东	2023.05 m ²
18	4109022011020127-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目20#换热站	绿城路北、茂名路东	276.34 m ²
19	4109022011020132-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目小区门岗房	绿城路北、茂名路东	33.8 m ²
20	4109022011020105-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目地下车库	绿城路北、茂名路东	61426.3 m ²
21	4109022011020129-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目1#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ²
22	4109022011020130-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目2#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ²
23	4109022011020133-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目4#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ²
24	4109022011020125-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目5#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ²
25	4109022011020135-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目6#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ²
26	4109022011020134-SX-001	2020年11月2日	濮阳市盛基置业有限公司	濮阳市华龙区五村整合棚户区改造项目7#住宅楼	绿城路北、茂名路西	15478.48 m ²

27	4109022011 020131-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目8#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	16427.23 m ²
28	4109022011 020104-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目9#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	15478.48 m ²
29	4109022011 020126-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目10#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	15478.48 m ²
30	4109022011 020137-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目11#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	15478.48 m ²
31	4109022011 020136-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目12#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	15478.48 m ²
32	4109022011 020138-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目13#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	16481.74 m ²
33	4109022011 020141-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目15#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	15478.48 m ²
34	4109022011 020139-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目16#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	15478.48 m ²
35	4109022011 020121-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目17#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	15478.48 m ²
36	4109022011 020124-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目18#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	15478.48 m ²
37	4109022011 020123-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目19#住宅楼	绿城路 北、茂名 路西	15478.48 m ²
38	4109022011 020143-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目20#社区服务楼	绿城路 北、茂名 路西	2121 m ²
39	4109022011 020122-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目21#社区服务楼	绿城路 北、茂名 路西	2401.6 m ²
40	4109022011 020144-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目22#社区服务楼	绿城路 北、茂名 路西	2023.05 m ²

41	4109022011 020140-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目23#幼儿园	绿城路 北、茂名 路西	3463.24 m ²
42	4109022011 020128-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目小区门岗房	绿城路 北、茂名 路西	25.35 m ²
43	4109022011 020117-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目垃圾站及集中公 厕	绿城路 北、茂名 路西	190 m ²
44	4109022011 020142-SX- 001	2020年11 月2日	濮阳市盛基 置业有限公司	濮阳市华龙区五村 整合棚户区改造项 目地下车库	绿城路 北、茂名 路西	75289.9 m ²

综上,本所律师认为,本项目已列入河南省棚户区改造计划,且已取得相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续,且已取得环评备案。各项立项审批手续真实有效。

(五) 项目收益与融资平衡

本项目总投资 211,051.22 万元,其中:财政预算资金 101,051.22 万元,计划申请政府专项债券资金 110,000.00 万元。

根据《专项评价报告》对本项目收益与融资自求平衡情况的分析,本项目的收益通过专项收入实现,项目运营净收益对债券本息的覆盖率大于“1.3”。

本所律师认为,本项目具有一定的收益性,项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求,实现项目收益和融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

(一) 审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》(统一社会信用代

码为 91410100MA3X4YL00H) 及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》(分所编号为 370100014101), 其经营范围为审查企业财务报表; 出具审计报告; 验证企业资本; 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务; 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询; 税务咨询; 管理咨询。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后 方可开展经营活动), 具备从业资质。

(二) 律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性和律师事务所, 现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》(统一社会信用代码: 3141000041580553X9), 已通过司法行政主管部门的历年考核, 具备从业资质。

三、项目投资风险提示

(一) 项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目涉及工作周期较长, 流程较为繁琐, 项目推进工作中可能由于不可抗力等客观因素, 出现进度延误、项目成本增加等情况, 从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻, 带来一定的项目实施风险。

2、影响项目收益的风险

项目收益主要来源专项收入, 收益的实现受地方经济发展情况影响较大, 由此带来项目收益波动风险。

3、影响融资平衡结果的风险

本项目在计算资金平衡情况时，债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2、影响项目收益的风险控制措施

项目单位将协调各单位，大力推进项目进展，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）濮阳市华龙区住房和城乡建设局向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）濮阳市华龙区住房和城乡建设局系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目的实施有利于改善项目所在区居民的生活环境，推进区域城镇化建设，改善城市环境，提升城市形象和吸引力，促进招商引资，推动项目所在区经济发展，具有显著的社会公益性。

（四）本项目已列入河南省棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项、规划、用地及施工的审批手续，且已取得环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）本项目具有一定的收益性，项目的收益可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益与融资自求平衡。

（六）为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所具备为本项目出具专项评价报告的相关资格、资质；为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文,为《濮阳市华龙区五村整合棚户区改造安置
房建设项目法律意见书》签字页)

河南仟问律师事务所 (盖章)



负责人: 罗新建



罗新建

经办律师:

崔瑜

吴真真

2022年2月14日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码： 3141000041580553X9

河南仟问 律师事务所，
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：



发证日期： 2017 年 11 月 16 日

本页由【试用版】印软件Lodop6.0.5.07输出



律师事务所登记事项（一）

名 称	河南仟问律师事务所
住 所	河南省郑州市郑州市纬五路4 3号经纬大厦12层
负 责 人	罗新建
组织形式	普通合伙
设立资产	510万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫可发律字[1996]341号
批准日期	1996-12-13

律师事务所登记事项（二）

合 伙 人	罗新建	赵虎林
	尹宁欣	叶朝华
	肖道灵	

执业机构 河南任问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 11101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅



身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 月 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章
备案日期	2021.6.15 2022.5.31

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南仟问律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201611279235

法律职业资格
或律师资格证号 A20144116810600

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2019年12月23日



持证人 吴真真

性别 女

身份证号 412702199001102325



· 律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章
备案日期	有效期 2020.5.1至 2021.5.31

· 律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

河南中砥律师事务所

HENANZHONGDILAWFIRM



中砥律师事务所
ZHONGDI LAW OFFICE

河南中砥律师事务所关于
漯河市郾城区五里庙城中村改造项目
的法律意见书

中国·郑州

二零二二年三月

河南中砥律师事务所关于 漯河市郾城区五里庙城中村改造项目 的法律意见书

根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号，以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号，以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号），以下简称“财库〔2020〕43号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号，以下简称“财预〔2016〕155号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，河南中砥律师事务所接受委托，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。

目录

第一章释义.....	4
第二章声明.....	5
第三章正文.....	7
一、项目基本情况.....	7
(一) 项目建设地点.....	7
(二) 主要建设内容与规模.....	7
(三) 项目投资估算.....	7
二、项目单位基本情况及主体资格.....	8
三、项目审批情况.....	8
四、项目的公益性.....	9
五、项目收益与融资平衡情况.....	10
六、本项目的中介机构及文件.....	10
(一) 会计事务所及专项评价报告.....	10
(二) 律师事务所及法律意见书.....	11
第四章结论性意见.....	11

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	漯河市郾城区五里庙城中村改造项目
2	本所	指	河南中砥律师事务所
3	中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4	项目单位	指	漯河市郾城区住房和城乡建设局
5	《实施方案》	指	《漯河市郾城区五里庙城中村改造项目实施方案》
6	本法律意见书	指	《河南中砥律师事务所关于漯河市郾城区五里庙城中村改造项目的法律意见书》
7	《专项评价报告》	指	《漯河市郾城区五里庙城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
8	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

一、本所及本所律师已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见。

二、本所及本所经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、项目单位已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字或（和）印章均真实有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致，且本所律师对其进行了查阅，确认其所提供的资料真实、有效，无虚假记载及误导性陈述。

四、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

五、本所及本所律师仅就与漯河市郾城区五里庙城中村改造项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计、评级等专项事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告

及相关文件中的数据、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

六、本所律师同意将本法律意见书作为漯河市郾城区五里庙城中村改造项目申请使用政府专项债券资金及后续发行的申报法律文件，即供本项目申请专项债券及后续发行使用，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

第三章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就本项目发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目建设地点

本项目位于漯河市淞江路中段北侧，市文化艺术中心以东、京广（漯阜）铁路以西、淞江路以北、嫩江路以南区域，安置房位于该地块的西侧。

（二）主要建设内容与规模

本项目涉及征地590亩，包括安置小区占地面积189亩，可出让开发土地占地面积401亩。主要建设内容包括征地、拆迁补偿和安置小区建设，基础设施工程建设等。

本项目征地590亩，项目共涉及拆迁户数2047户，拆迁人数6257人，拆迁居住建筑面积340362平方米。

安置小区占地约189亩，总建筑面积约441002平方米，其中安置房建筑面积约430477平方米，配套商业用房建筑面积约10245平方米，配套设施及物业用房建筑面积约280平方米。安置房为33和30层。容积率3.50，建筑密度35.00%，绿地率35%，机动停车位6156个。

（三）项目投资估算

本项目总投资179000万元，其中：工程费用为115599.2万元、工程建设其他费用53165.39万元，预备费为5780.41万元、建设期

利息4455万元。

二、项目单位基本情况及主体资格

漯河市郾城区五里庙城中村改造项目的项目单位为漯河市郾城区住房和城乡建设局,经本所律师核查项目单位提供的资料,截至本法律意见书出具之日,项目单位现持有漯河市郾城区机构编制委员会办公室颁发的《统一社会信用代码证书》,具体如下:

统一社会信用代码: 91411100672891715W

机构名称: 漯河市郾城区住房和城乡建设局

机构性质: 机关

机构地址: 河南省漯河市郾城区海河路中段

负责人: 赛笋

本所律师认为,项目单位漯河市郾城区住房和城乡建设局具备申请政府专项债券资金的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查,本项目审批情况如下:

1、2014年9月25日,河南省住房和城乡建设厅、河南省财政厅发布《关于下达全省2014年城市棚户区改造计划(第二批)的通知》(豫建住保〔2014〕29号),载明本项目已纳入河南省2014年棚户区改造计划,此后纳入国家棚户区改造计划;

2、2022年2月18日,漯河市郾城区发展和改革委员会发布了《关于漯河市郾城区五里庙城中村改造项目建设可行性研究报告的批复》(郾发改〔2022〕26号),同意本项目建设;

3、2022年3月14日，漯河市自然资源和规划局郾城分局发布《情况说明》，载明本项目符合《漯河市中心城区控制性详细规划》、《漯河市中心城区土地利用总体规划（2010-2020年）调整完善》；

4、2022年3月14日，漯河市生态环境局郾城分局发布《关于漯河市郾城区五里庙城中村改造项目环评豁免的批复》，准许本项目环评豁免。

本所律师认为，漯河市郾城区五里庙城中村改造项目审批手续合法、有效。

四、项目的公益性

首先，棚户区改造工程是改善低收入群体居住条件，完善社会保障体系的民心工程，是各级政府构建社会主义和谐社会、维护社会稳定的重要工作。本项目的实施，不但能满足原住居民在城中村改造后的住房和生活保障需求，改善农民居住环境，还能带动相关产业的发展，对优化项目区产业结构具有积极意义，符合城市建设和经济发展的要求，对改善城市环境、完善城市功能都具有重要意义。

其次，实施棚户区改造工程，把原来缺乏规划、低矮破旧的房屋拆除，按照节约集约用地的原则统一规划，适当建设一些高层和小高层住宅，腾空的土地则可用于建设公共服务设施或满足工商业发展的需求，最大限度地发挥土地的功能和价值。本项目的实施还可带动建筑业、建材、装修、家电等数十个相关行业发展，创造大

量就业岗位，从而引导农村剩余劳动力向城市转移，以此加快城镇化进程。

此外，本项目的建设能盘活棚户区的建设用地，可以节约集约利用土地资源，优化城乡土地、人口和生产布局，有效解决工业化、城市化的土地空间和人力资源等要素制约问题，增强区域经济社会发展后劲。安置区建设后将统一规划，统一建设，形成现代化居住社区，使居民集中居住，可以改变长期以来存在的棚户区土地浪费严重的状况，节约出大量土地可以调整为建设用地。

因此，本项目的建成改善了拆迁户的居住生活环境，较大程度提高了人民物质文化生活水平，还能提升城市品位，有效地带动区域经济发展，从根本上促进人民生活水平的提高，具有显著的公益性。

五、项目收益与融资平衡情况

本项目主要收益为改造区域部分土地的出让收益。经中勤万信会计师事务所测算，在本期债券存续期内项目预期收益可以与融资自求平衡。

六、本项目的中介机构及文件

（一）会计事务所及专项评价报告

中勤万信为本期债券申请出具《专项评价报告》。中勤万信现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101000967951693）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：110001624101），其经营

范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

《专项评价报告》的签字会计师陈茜倩和宋伟杰，分别持有证号为110001620219和110001620224注册会计师执业证书，且已通过历年年检。

本所律师认为：中勤万信系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券申请出具专项评价报告的资质，签字会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本所系经河南省司法厅批准设立，现持有河南省司法厅核发的，《律师事务所执业许可证》（编号：24101200710178764），业已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。本法律意见书经办律师王月玲、王冕，现均持有河南省司法厅核发的有效《律师执业证》（王月玲执业证号：14101201811043124；王冕执业证号：14101201910082283），且通过年度考核，具备从业资质。

本所及本所经办律师具备为本项目出具法律意见书的业务资格。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目单位漯河市郾城区住房和城乡建设局，具备申请地方政府专项债券的主体资格。

（二）漯河市郾城区五里庙城中村改造项目审批手续合法、有效。

（三）本项目的建成改善了拆迁户的居住生活环境，较大程度提高了人民物质文化生活水平，还能提升城市品位，有效地带动区域经济发展，从根本上促进人民生活水平的提高，具有显著的公益性。

（四）经中勤万信测算，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益能够与融资自求平衡。

（五）为本项目提供专项服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均已通过历年年检，具备从业资格。

综上，本所律师认为，本项目符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在实质影响申请本期债券的法律障碍。
本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

河南中砥律师事务所

HENANZHONGDILAWFIRM

(本页无正文，为《河南中砥律师事务所关于漯河市郾城区五里庙城中村改造项目的法律意见书》之签章页)

河南中砥律师事务所 (盖章)

负责人:



黄允

经办律师: 王月玲

王冕

2022年3月6日

地址: 中国·郑州市金水区绿地之窗景峰座7层

邮编: 450000

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000665965982K

河南中砥

律师事务所, 符合《律师法》

及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关:

发证日期:



律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码:

31410000665965982K



河南中砥
律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》

规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期：



律师事务所登记事项 (一)

名称	河南中砥律师事务所
住所	河南省郑州市金水区北环道南 花园路东黄家庵路16号
负责人	黄允
组织形式	普通合伙
设立资产	22万元
主管机关	河南省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2007]28号
批准日期	2007年08月20日



律师事务所登记事项 (二)

高森, 黄允, 李贺永, 余文锐


合 伙 人

律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

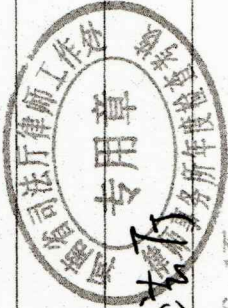
考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2018.6.1至 2019.5.31 有效期



考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2019.6.1至 2020.5.31 有效期

考核年度	二〇一九年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	2020.6.1至 2021.5.31 有效期

律师事务所年度考核记录

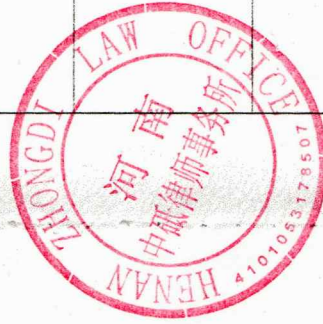
考核年度	二〇二〇年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅 
考核日期	2021.6.1至 2022.5.31

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期



执业机构 河南中砥律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201811043124

法律职业资格
或律师资格证号 A30154117023106

持证人 王月玲

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 412826199312066022

发证日期 2018年 0月 1日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南中砥律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201910082283

法律职业资格或律师资格证号 A20164112820368

持证人 王冕

性别 男

发证机关 河南省司法厅

身份证号 41128219911112051X

发证日期 2019年 02月 27日



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅律师工作处 专用章
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

河南荟智源策律师事务所关于
漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村
改造项目的法律意见书

中国·郑州

二零二二年九月



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

河南荟智源策律师事务所 关于漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村 改造项目的法律意见书

根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》（以下简称《预算法》）、《中华人民共和国证券法》（以下简称《证券法》）、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号，以下简称“国发〔2014〕43号文”）、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号，以下简称“财预〔2015〕225号文”）、《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》（财库〔2020〕43号），以下简称“财库〔2020〕43号文”）、《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号，以下简称“财预〔2016〕155号文”）等法律、法规及规范性文件的有关规定，河南荟智源策律师事务所接受委托，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，严格履行法定职责，出具本法律意见书。



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

目录

第一章释义.....	4
第二章声明.....	5
第三章正文.....	7
一、项目基本情况.....	7
（一）项目建设地点.....	7
（二）主要建设内容与规模.....	7
（三）项目投资估算.....	8
二、项目单位基本情况及主体资格.....	8
三、项目审批情况.....	9
四、项目的公益性.....	10
五、项目收益与融资平衡情况.....	11
六、项目投资风险及风险控制.....	11
七、本项目的中介机构及文件.....	13
（一）会计事务所及专项评价报告.....	13
（二）律师事务所及法律意见书.....	14
第四章结论性意见.....	15



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	本项目	指	漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目
2	本所	指	河南荟智源策律师事务所
3	中勤万信	指	中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
4	项目单位	指	漯河市郾城区沙北办事处
5	《实施方案》	指	《漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目实施方案》
6	本法律意见书	指	《河南荟智源策律师事务所关于漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目的法律意见书》
7	《专项评价报告》	指	《漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
8	元、万元	指	人民币元、人民币万元



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

第二章 声明

对于本法律意见书，本所作出如下声明：

一、本所及本所律师已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见。

二、本所及本所经办律师已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、项目单位已向本所律师保证和承诺，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字或（和）印章均真实有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致，且本所律师对其进行了查阅，确认其所提供的资料真实、有效，无虚假记载及误导性陈述。

四、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

五、本所及本所律师仅就与漯河市郾城区沙北办事处小李庄社



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

居委城中村改造项目有关的法律事项发表意见，并不对有关财务、审计、评级等专项

事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见和结论，并不表明本所及本所律师对该等内容的真实性、准确性和完整性作出任何明示或默示的保证。

六、本所律师同意将本法律意见书作为漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目申请使用政府专项债券资金及后续发行的申报法律文件，即供本项目申请专项债券及后续发行使用，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。



第三章 正文

基于上述释义及声明，本所律师现就本项目发表如下法律意见：

一、项目基本情况

（一）项目建设地点

本项目建设地点位于漯河市人力资源和社会保障局以西，泰山路以东，黄河路以南，沙河沿河绿化带以北。

（二）主要建设内容与规模

本项目涉及征地156.30亩，除商业用地、公共绿地及道路红线用地，住宅可用地占地120.08亩，其中安置区占地30亩，可出让用地占地90.08亩。主要建设内容包括征地、拆迁补偿和安置小区建设，基础设施工程建设等。

1、征地

项目征地156.30亩。

2、拆迁安置补偿

项目共涉及拆迁户数300户，拆迁人数920人，拆迁居住建筑面积78000平方米。

3、安置小区建设

安置区占地30亩，安置区房屋总建筑面积97615.00m²，其中：地上建筑面积64794.65m²（包括：安置住宅建筑面积60000.00m²，商业建筑面积4794.65m²），地下建筑面积32820.35m²（兼做人



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

防、设备用房、地下车库、储藏室），绿化面积6010.03m²，绿化率为30.05%，配套建设道路、绿化、公用工程等配套设施。该安置区建成后，共新建安置房600套，全部用于安置拆迁户，可容纳1920人居住（约3.2人/户），设计机动车停车位821个，非机动车停车位1077个。

（三）项目投资估算

本总投资42900.00万元，其中建设投资41761.00万元，建设期利息1139.00万元。

二、项目单位基本情况及主体资格

漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目项目的项目单位为漯河市郾城区沙北办事处，经本所律师核查项目单位提供的资料，截止本法律意见书出具之日，项目单位现持有中共漯河市郾城区委机构编制委员会办公室核发的《营业执照》，具体如下：

统一社会信用代码：1141110300578203X2

名称：漯河市郾城区沙北办事处

机构地址：漯河市黄河路317号

负责人：班顺利

机构性质：机关

本所律师认为，项目单位漯河市郾城区沙北办事处具备申请政



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

府专项债券资金的主体资格。

三、项目审批情况

经本所律师核查，本项目审批情况如下：

1、2016年9月23日，漯河市人民政府出具了《关于漯河市中心城区B070601-B070603地块控规图则的批复》，同意位于泰山路以东、黄河路以南、沙北路以北的B070601-B070603地块控制性详细规划图则；

2、2016年12月14日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室下发《关于下达全省2017年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》（豫保安居办〔2016〕66号），显示本项目已纳入河南省2017年城市棚户区改造项目计划；

3、2022年9月6日，漯河市郾城区发展和改革委员会出具了《关于漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目项目可行性研究报告的批复》（郾发改〔2022〕87号），同意建设本项目；

4、2022年9月7日，漯河市生态环境局郾城分局出具了《关于漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目建设环评豁免的批复》，准许本项目环评豁免。

本所律师认为，漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目项目审批手续合法、有效。



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

四、项目的公益性

首先，棚户区改造是城镇化过程中特定历史阶段的产物，加快棚户区改造是一件利在当代、功在千秋的大事，是贯彻落实党的十七大精神、树立科学发展观和构建社会主义和谐社会的重要体现，是深入贯彻落实省委、省政府有关统筹城乡发展，正确处理新区建设与老城改造的关系，加强城市基础设施建设，完善城市功能，推动内涵式发展的重要内容，是关系《物权法》、《城乡规划法》等法律和其他行政法规有效实施、促进房地产市场健康发展的重要方面。处理好棚户区改造问题，对于促进城市健康发展，促进地区社会稳定，人民安居乐业，提升城市总体形象，推动经济社会快速发展，辐射带动周边区域共同发展具有积极的意义。

其次，本项目建设有利于拉动区域投资和消费，加速当地房地产业发展，进而促进经济增长，不仅有利于改善当地群众的居住条件，使他们生活质量提高，还能通过项目引用的多功能智能设施，可大大改善减少居民的日常开支，也有利于进一步改善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，充分体现人与环境的和谐发展，给城市居民提供更加温馨、舒适的生活环境，以及有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

此外，通过加快棚户区改造，让更多的棚户区居民住房条件早日得到改善，有利于缓解城市内部二元结构矛盾，增强城市对人口



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

的吸纳能力和综合承载力，推进以人为核心的新型城镇化建设；有利于促进土地集约节约利用，有效破解城市建设用地不足难题；有利于增加普通商品住房供应，拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，发挥助推经济持续健康发展和民生不断改善的积极效应。

因此，本项目的实施，不仅有利于城市基础服务能力的改善，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围，具有显著的公益性。

五、项目收益与融资平衡情况

本项目主要收益来源于改造区域部分土地的出让收益。经中勤万信会计师事务所测算，在本期债券存续期内项目预期收益可以与融资自求平衡。

六、项目投资风险及风险控制

6.1 影响项目施工进度或正常运营的风险及控制措施

(1) 资金未能及时足额到位的风险及控制措施：将项目纳入当地政府重点工程，加大政策和资金倾斜力度并做好投融资规划，为项目实施提供有利的资金保障。

(2) 未能及时完工的风险及控制措施：合理安排工期，加强组织协调，确保按照施工计划推进，保障项目顺利实施，及时完工。

(3) 工程质量不达标风险及控制措施：加强事前事中检



查，严格按照规定标准建设，打造精品工程。

(4) 安全施工风险及控制措施：做好各项安全防护措施，加强安全检查，确保施工安全顺利进行。

6.2 影响项目收益的风险及控制措施

(1) 国家和地区政策风险。控制措施：及时了解国家和地区的各项政策措施，做好事前防范，减少国家和地区政策变动对项目带来的风险。

(2) 价格波动风险及控制措施：密切关注市场价格变动情况或政府定价政策，研判价格变动趋势，制定应对措施，尽量减轻价格波动带来的不利影响。

(3) 经济增长不及预期的风险。经济增长不及预期可能影响项目收益。控制措施：政府层面加大宏观调控力度，及时出台刺激政策，适时预调微调，保持经济平稳较快增长。

(4) 运营成本超出预期的风险。控制措施：实施前深入研究、分析项目情况，把握形势的变化趋势，充分评估项目各项成本变化风险及承受能力。运营过程中加强成本控制，将项目各项成本控制在合理水平，尽量减轻对项目的不利影响。

6.3 影响融资平衡结论的风险及控制措施

(1) 融资成本高于预期的风险及控制措施。

在制定项目融资平衡方案时，项目单位只能预估债券发行利率，受发行时基准利率、资金供求情况及宏观经济等情况的影响，



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

债券的实际利率可能高于预估的发行价格。

控制措施：首先在在制定项目融资平衡方案时，充分考虑极端情况对债券发行利率的不利影响。此外，要密切关注债券市场发展趋势，与投资者进行充分沟通，择机发行，尽量降低融资成本。

（2）项目收益无法实现或低于预期的风险控制措施。

在本项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，定期向社会披露专项债券及项目相关信息。对于项目在债券存续期内发生可能影响其收益与融资平衡能力的重大事项的，将按照有关规定提出补救措施，并按流程上报及公告。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向省财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

七、本项目的中介机构及文件

（一）会计事务所及专项评价报告



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

中勤万信为本期债券申请出具《专项评价报告》。中勤万信现持有郑州市工商行政管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101000967951693）及河南省财政厅核发的《会计师事务所分所执业证书》（编号：110001624101），其经营范围为：审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计咨询、会计服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

《专项评价报告》的签字会计师陈茜倩和宋伟杰，分别持有证号为110001620219和110001620224注册会计师执业证书，且已通过历年年检。

本所律师认为：中勤万信系经批准依法设立且合法存续的会计师事务所，具备为本期债券申请出具专项评价报告的资质，签字会计师具备相应的从业资格。

（二）律师事务所及法律意见书

本所系经河南省司法厅批准设立，现持有河南省司法厅核发的，《律师事务所执业许可证》（编号：24101200710178764），业已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。本法律意见书经办律师王月玲、王振威，现均持有河南省司法厅核发的有效《律师执业证》（王月玲执业证号：14101201811043124；王振威执业



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

证号：14101201910082745），且通过年度考核，具备从业资质。

本所及本所经办律师具备为本项目出具法律意见书的业务资格。

第四章 结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）本项目单位漯河市郾城区沙北办事处，具备申请地方政府专项债券的主体资格。

（二）漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目审批手续合法、有效。

（三）本项目的实施，不仅有利于城市基础服务能力的改善，提升城市总体形象，而且有利于加快当地城市化进程，推动城市经济社会的快速发展，有助于营造良好的社会氛围，具有显著的公益性。

（四）经中勤万信测算，在本项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目在债券存续期内的预期收益能够与融资自求平衡。

（五）为本项目提供专项服务的会计师事务所及注册会计师、律师事务所及经办律师均已通过历年年检，具备从业资格。

综上，本所律师认为，本项目符合相关法律法规及规范性文件的规定，不存在实质影响申请本期债券的法律障碍。

本法律意见书一式叁份，每份均具有同等法律效力。



河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

(以下无正文)



郑州·信阳

河南荟智源策律师事务所

Henan Wistrategy Law Firm

全国优秀律师事务所 河南省优秀律师事务所

(本页无正文，为《河南荟智源策律师事务所关于漯河市郾城区沙北办事处小李庄社居委城中村改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人:

经办律师: 王怡威
王月皎

二零二二年九月十四日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 314100007942924620

河南芸智源策 律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关:

发证日期:

2017 年 1 月 16 日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 314100007942924620

河南荟智源策 律师事务所,



符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



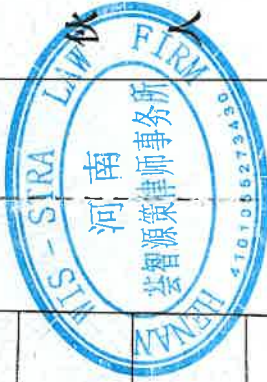
发证机关:

发证日期:

2022年

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南芸智源策律师事务所	
住所	河南省郑州市郑东新区高都路与中兴南路凯利国际中心A座东塔13层	
负责人	黄琨	
组织形式	普通合伙	
设立资产	25万元	
主管机关	金水区司法局	
批准文号	豫司许律管决[2006]26号	
批准日期	2006年10月25日	



律师事务所登记事项 (二)

毕纪国, 蔡挺, 冯锦珂, 黄正国, 黄琨, 李智, 刘毓, 申继鑫, 王建军, 许诺, 薛炎军, 张保庆, 孟淑慧, 赵世峰, 卢正喜, 佟永生, 张景岁, 杨楠, 曾淑娟, 孟戈, 方艳, 张素敏, 白之一, 齐爱利

合

律师事务所变更登记 (八)

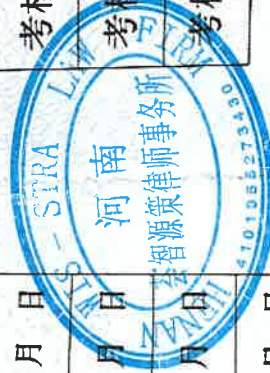
退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 律师事务所年度考核
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



河南荟智源策
律师事务所

执业机构

专职律师

执业证类别

14101201811043124

执业证号

A20154117023106

法律职业资格
或律师资格证号



发证机关

发证日期

2022 年 07 月 04 日



王月玲

持证人

女

性别

412826199312066022

身份证号



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 河南荟智源策
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201910082745

法律职业资格
或律师资格证号 A20164114020425

持证人 王振威

发证机关 河南省司法厅

性别 男

发证日期 2019年03月04日

身份证号 411402198908128214



律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	



三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）
法律意见书

中国·河南

郑州市郑东新区平安大道189号正商环湖国际12F

电话：(0371) 65953550

传真：(0371) 65953502

邮编：450003

目 录

第一章	释义.....	5
第二章	重要声明.....	7
第三章	正文.....	9
一、	项目核查情况.....	9
(一)	项目概括.....	9
(二)	项目申报单位.....	9
(三)	项目融资规模.....	10
(四)	项目的公益性及收益性.....	10
(五)	项目审批情况.....	11
(六)	项目收益与融资平衡.....	13
二、	中介机构及有关文件.....	13
(一)	审计机构及专项评价报告.....	13
(二)	律师事务所及法律意见书.....	14
三、	项目投资风险提示.....	14
(一)	项目面临的风险.....	14
(二)	风险控制措施.....	15
四、	总体结论性意见.....	15



河南仟问律师事务所

HENAN SHINEWAY LAW FIRM

郑州市郑东新区平安大道 189 号正商环湖国际 12F (450003)

电话 (Tel) : 0371-65953550

电子邮件 (E-mail) : qw1ss@126.com

仟见字【2020】第 01270 号

三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目 (A 区)

法律意见书

致：三门峡市陕州区产业集聚区管理委员会

河南仟问律师事务所接受三门峡市陕州区产业集聚区管理委员会的委托,就三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目(A区)相关事宜,出具本法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国律师法》、《中华人民共和国预算法》、《中华人民共和国证券法》、《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发〔2014〕43号)、《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》(财库〔2015〕83号)、《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》(财预〔2015〕225号)、《关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》(财预〔2016〕155号)、《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号)、《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》(财预〔2018〕34号)、《财政部关于做好地方政府债券发

行工作的意见》（财库〔2019〕23号）、《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14号）等法律法规和规范性文件以及律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，就三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）相关事宜，出具本法律意见书。

第一章 释义

除非上下文中另有所指，以下词语或简称在本法律意见书中的含义如下：

1	管委会	指	三门峡市陕州区产业集聚区管理委员会
2	本项目	指	三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）
3	本所	指	河南仟问律师事务所
4	实施方案	指	三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）实施方案
5	本法律意见书	指	三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）法律意见书
6	专项评价报告	指	三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）收益与融资自求平衡专项评价报告
7	国发〔2014〕43号	指	《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）
8	财库〔2015〕83号	指	《关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83号）
9	财预〔2015〕225号	指	《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）
10	财预〔2016〕155号	指	《关于印发〈地方政府专项债务预算管理暂行办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）

11	财预〔2017〕89号	指	《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）
12	财预〔2018〕34号	指	《关于做好2018年地方政府债务管理工作的通知》（财预〔2018〕34号）
13	财库〔2019〕23号	指	《财政部关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2019〕23号）
14	豫财预便函〔2018〕14号	指	《河南省财政厅关于做好2019年新增专项债券项目储备库审核工作的通知》（豫财预便函〔2018〕14号）
15	元、万元	指	人民币元、人民币万元

第二章 重要声明

一、本所律师依据《中华人民共和国预算法》等法律法规和规范性文件，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神出具本法律意见书。

二、本所律师承诺，已依据本法律意见书出具日以前已发生或存在的事实和我国现行法律法规和规范性文件发表法律意见；已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对本项目的合法合规性进行了充分的尽职调查，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

三、本所律师同意将本法律意见书作为本项目必备的法律文件，随同其他材料一同上报，并依法对出具的法律意见承担相应的法律责任。

四、三门峡市陕州区产业集聚区管理委员会已向本所律师保证，其向本所律师提供的为出具本法律意见书所必需的原始书面材料、副本材料、复印材料和对有关事实的说明均真实、准确、完整，无虚假记载、误导性陈述及重大遗漏；其所提供资料上的签字和（或）印章均真实、有效；其所提供的副本材料或复印件与正本或原件完全一致。

五、对出具本法律意见书至关重要而又无法获得独立证据支持的事实，本所律师依赖于有关行政机关、司法机关或其他有关单位出具的证明文件和有关说明。

六、本所律师仅就与本项目有关的法律事项发表法律意见，

并不涉及有关财务会计、审计、信用评级等非法律专业事项。本所律师在本法律意见书中对审计结论、信用评级结论、财务会计数据及依据的引用，并不意味着本所律师对该等内容的真实性和准确性作出任何明示或默示的保证。

七、本所律师承诺，不作出违反律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神的免责声明。

八、本法律意见书供本项目申请专项债券及后续发行使用。未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第三章 正文

基于上述释义与重要声明，本所律师现发表如下法律意见：

一、项目核查情况

（一）项目概括

本项目实施地点位于观音堂镇韩岩村东。项目总占地面积 87.23 亩，总建筑面积 1139460 万平方米，其中住宅建筑面积 121020 平方米、商业建筑面积 4140 平方米、地下建筑面积 13300 平方米，配套设施面积 1000 平方米，设停车位 772 个。项目建设住宅 1152 套，居住人口 3688 人。拟建 18 栋 11 层住宅楼，配套建设消防水池及泵房、换热站、配电室，以及道路、广场、室外管网、绿化、围墙、大门等工程。

（二）项目申报单位

根据项目审批文件，本项目的申报单位为三门峡市陕州区产业集聚区管理委员会。

根据三门峡市陕州区机构编制委员会办公室核发的《统一社会信用代码证书》（统一社会信用代码：11411222MB0Q67268U），三门峡市陕州区产业集聚区管理委员会，机构性质为机关，机构地址为三门峡市陕州区神泉路东段，负责人为杨玉秋。

本所律师认为，三门峡市陕州区产业集聚区管理委员会系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）项目融资规模

本项目建设投资 42,999.95 万元，财政统筹安排 8,999.95 万元，申请使用债券资金 34,000.00 万元。其中：2022年已发行10,000.00万元，本次拟申请24,000.00万元。假设债券票面利率 4.50%，期限 5 年，在债券存续期每年付息，到期还本并支付最后一次利息。

（四）项目的公益性及收益性

1、公益性

本项目建设可改善住房面貌，优化人居环境。项目实施后，将建成了一批保障性住房用于安置拆迁户，居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，很大程度上改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。

棚户区改造项目还为城市规划、城市道路和基础设施建设腾出了空间，将全面拉动当地经济增长、优化土地资源配臵。一个个社区、一条条街道变得视野开阔，村民生活环境得到了进一步改善。棚户区改造项目有利于改善当地低收入家庭和弱势群体的生活条件，将进一步完善社会救助机制和保障体系建设，让社会弱势住房群体充分感受党和政府的特殊关怀。有利于土地实现集约高效利用，进一步完善城市面貌，完善城市整体功能，提高城市品位，使城市更加美化、亮化、绿化，给城市居民提供更加温

馨、舒适的生活环境。同时，也有利于增强城市吸引力，为吸引外来投资，扩大招商引资规模，加快项目建设创造良好的环境。

棚户区改造项目有利于拉动市政投资和消费，加速经济增长。从投资方面来看，棚户区改造项目可激活房地产并带动建筑材料、交通运输等其他行业发展，还可以使相关人员得到就业机会。对启动内需拉动经济增长的作用是十分明显的。

综上，本项目具有显著的社会公益性。

2、收益性

本项目收入来源为项目腾出土地的土地使用权出让收入，具有一定的收益性。

（五）项目审批情况

三门峡市陕州区产业集聚区管理委员会向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

1、项目列入国家棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室 2016 年 12 月 14 日出具的编号为豫保安居办〔2016〕66 号《河南省保障性安居工程工作领导小组办公室关于下达全省 2017 年城市棚户区改造项目计划（第二批）的通知》，三门峡市陕州区化工产业集聚区（A 区四个行政村：韩洼、阳洼、窑院、陈营）棚户区改造项目已列入河南省 2017 年棚户区改造项目计划表（第二批）。本项已列入国家棚改计划。

2、项目立项审批

根据三门峡市陕州区发展和改革委员会 2020 年 2 月 28 日出具《关于对三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A 区）可行性研究报告的批复》（三陕发改〔2020〕13 号），同意本项目建设。本项目已取得可行性研究报告的批复。

3、项目环评审批

根据 2020 年 3 月 2 日出具的《建设项目环境影响登记表》，三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A 区）已完成环评备案，备案号 202041122200000006。

4、项目规划审批

根据三门峡市陕州区自然资源局 2020 年 2 月 28 日出具的《关于三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A 区）规划选址和用地预审意见的复函》（三陕自然资函〔2020〕10 号），本项目用地符合国家用地政策。原则同意该项目通过规划选址。

5、项目用地审批

根据三门峡市陕州区自然资源局 2020 年 2 月 28 日出具的《关于三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A 区）规划选址和用地预审意见的复函》（三陕自然资函〔2020〕10 号），本项目用地符合国家用地政策，原则同意该项目通过用地预审。

本所律师认为，三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A 区）已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项

审批手续及规划、土地的初步审批手续，并完成了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（六）项目收益与融资平衡

根据《专项评价报告》，经测算，在本项目收益预测及其依据的各项假设前提下，债券存续期内本项目累计净收益 68,861.75 万元，应付债券本金及利息合计 41,650.00 万元，项目运营净收益对债券本息的覆盖倍数为 1.65 倍，能够合理保障偿还所使用的地方政府专项债券资金的本金和利息。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，项目收益期内可以满足专项债券还本付息的要求，实现项目收益和融资自求平衡。

本所律师认为，根据《专项评价报告》的分析和论证，并经本所律师核查，本项目能够实现项目收益与融资自求平衡。

二、中介机构及有关文件

（一）审计机构及专项评价报告

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所为本项目出具专项评价报告。

和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所现持有郑州市市场监督管理局 2019 年 8 月 15 日核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H）及河南省财政局核发的《会计师事务所分所执业证书》（分所编号：370100014101），其经营范围为：审查企业财务报表；出具审计报告；验证企业资本；出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务；出具

有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询；税务咨询；管理咨询。因此，和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所具备为本项目出具财务审计报告的主体资格及资质。

（二）律师事务所及法律意见书

本所为本项目出具法律意见书。

本所系经河南省司法厅批准设立的综合性律师事务所，现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：3141000041580553X9），已通过司法行政主管部门的历年考核，具备从业资质。

三、项目投资风险提示

（一）项目面临的风险

1、影响项目施工进度或正常运营的风险

本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误、项目成本增加等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

2、影响项目收益的风险

项目收益主要来源包括土地使用权出让收入，收益的实现受地方经济发展情况影响较大，由此带来项目收益波动风险。

3、影响融资平衡结果的风险

本次项目在计算资金平衡情况时，本债券的资金平衡根据对本项目未来现金流的合理预测而设计，影响基础资产未来现金流

的因素主要包括：政府的信用情况、项目进度和区域经济的发展速度等，由于上述影响因素具有一定的不确定性，项目预测的偏差将导致投资总额和设计总额的偏差。因此对本项目未来现金流的预测也可能会出现一定程度的偏差，投资人可能面临现金流预测偏差导致的投资风险。

（二）风险控制措施

1、影响项目施工进度或正常运营的风险控制措施

项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2、影响项目收益的风险控制措施

项目单位将协调各单位，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

3、影响融资平衡结果的风险控制措施

将根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

四、总体结论性意见

综上所述，本所律师认为：

（一）三门峡市陕州区产业集聚区管理委员会向本所律师提供了项目审批资料，并承诺其真实、合法、有效，且本所律师对其进行了查阅。

（二）三门峡市陕州区产业集聚区管理委员会系在中国境内依法设立的行政机关，具备以本项目申请专项债券的主体资质。

（三）本项目建设可改善住房面貌，优化人居环境。居民从潮湿、破旧的房屋，搬进了配套设施完善、环境优美的居住小区，改善了当地中低收入和困难群体的居住环境，提高了他们的生活质量。具有显著的社会公益性；本项目收入来源为项目腾出土地的土地使用权出让收入，具有一定的收益性。

（四）三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目（A区）已列入国家棚户区改造计划，且已取得相关项目的立项审批手续及规划、土地的初步审批手续，并完成了环评备案。各项立项审批手续真实有效。

（五）根据《专项评价报告》的分析论证，并经本所律师核查，本项目具有偿还计划和稳定的资金偿还来源，满足项目收益与融资自求平衡的要求。

（六）为本项目提供专项服务并出具专项评价报告的会计师事务所具备为本项目出具专项评价报告的主体资格、资质；为本项目提供服务并出具法律意见书的律师事务所具备为本项目出具法律意见书的相关资格、资质。

本法律意见书一式肆份，每份均具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文,为《三门峡市陕州区产业集聚区棚户区改造项目(A区)法律意见书》签字页)



负责人: 罗新建

罗新建



经办律师:

崔瑜

刘娜娜

2020年3月5日

律 师 事 务 所 执 业 许 可 证 (副 本)

统一社会信用代码： 3141000041580553X9

河南仟问 律师事务所，
符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。

发证机关：

发证日期： 2017 年 11 月 16 日



本页由【成利】打印软件Landscape R.5.4.3 输出

律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期限：2018年1月1日至2018年12月31日

考核年度	二〇一八年度
考核结果	合格
考核机关	河南省司法厅
考核日期	有效期限：2019年1月1日至2020年12月31日

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

执业机构 河南仟问律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101201011174594

法律职业资格
或律师资格证号 A20084101050178

持证人 崔瑜

性别 女

发证机关 河南省司法厅

身份证号 411202198210210522

发证日期 2018年 6月 19日



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 年度考核备案专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 **河南仟仞律师事务所**

执业证类别 **专职律师**

执业证号 **14101201911095675**

法律职业资格
或律师资格证号 **A20144116280442**

发证机关 **河南省司法厅**

发证日期 **2019年06月11日**




持证人 **刘娜娜**

性别 **女**

身份证号 **412725199304213824**



律师年度考核备案		律师年度考核备案	
考核年度		考核年度	
考核结果		考核结果	
备案机关		备案机关	
备案日期		备案日期	

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目
法律意见书



地址：河南省郑州市郑汴路康桥商务广场 27 层

电话：0371-66367100

网址：<http://www.kejinlaw.com>

邮编：450000

河南克谨律师事务所
关卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目的
法律意见书

致：卢氏县住房和城乡建设局

河南克谨律师事务所接受卢氏县住房和城乡建设局的委托，担任卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目的专项法律顾问。本所根据相关法律、法规及规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义	3
二、声明	3
第二部分 正文.....	6
一、项目单位的主体资格	6
二、项目基本情况	6
三、项目审批情况	7
四、列入国家棚改计划	8
五、项目公益性	9
六、项目预期收益与融资平衡情况.....	10
六、有关中介机构及文件	11
七、结论性意见	12

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

县政府	指	卢氏县人民政府
县发改委	指	卢氏县发展和改革委员会
县住建局	指	卢氏县住房和城乡建设局
县国土局	指	卢氏县国土资源局
县规划局	指	卢氏县住房和城乡建设局
县环保局	指	卢氏县环境保护局
横涧乡政府	指	卢氏县横涧乡人民政府
《专项评价报告》	指	《卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	指	《河南克谨律师事务所关于卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目之法律意见书》
日昇会所	指	河南日昇联合会计师事务所（普通合伙）
本所	指	河南克谨律师事务所
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

二、声明

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的所有项目手续资料。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目的主管单位均为卢氏县住房和城乡建设局，县住建局现持有卢氏县机构编制委员会办公室于2018年5月29日核发的《统一社会信用代码证书》，载明如下信息：

机构名称：卢氏县住房和城乡建设局

统一社会信用代码：1141122400582739X4

机构性质：机关

机构地址：卢氏县翰林路中段

负责人：谌建锋

二、项目基本情况

（一）改造范围

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目改造范围为洛南区衙前村，花园河以东、洛河桥头（横涧乡边界）以西、山坡跟以北，涉及西一、西二、西三、东上、东下、衙东、集体共7个组，项目涉及征迁509户、1,623人，征迁面积26万m²，拆迁后可腾空土地390亩。

（二）建设地址及规模

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目采用异地新建方式进行安置，补偿方式以实物安置补偿。项目安置地点为清华园学校东侧、南侧地块。

本项目安置区规划总用地面积 25,019.31 m²(折合 37.53 亩)，中间以一条道路划分为两个地块，其中：地块一规划用地面积 19,092.68 m²（折合 28.64 亩），地块二规划用地面积 5,926.63 m²（折合 8.89 亩）。新建安置住宅建筑面积 70,490.00 m²，可提供安置住房 700 套，安置 1,623 人。

（三）建设内容及期限

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目总建筑面积 90,539.37 m²。其中：地上建筑 71,397.19 m²，包括：住宅 70,490.00 m²，社区配套用房 907.19 m²，同时建设室外配套工程。地下建筑 19,142.18 m²，其中：地下室 3871.31 m²，地下车库 15,270.87 m²（地下人防 4,932.31 m²，地下非人防车库 10,338.56 m²）。建成后，可提供安置住房 700 套。

该项目建设期限为 36 个月，自 2018 年 6 月至 2021 年 6 月。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2017 年 9 月 4 日，县发改委作出《关于对卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目项目建议书的批复》（卢发改〔2017〕224 号），明确了卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目的建设地点、建设内容及规模和项目总投资等内容。

2018年6月27日，县发改委印发《关于卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目可行性研究报告的批复》（卢发改〔2018〕237号），同意建设该项目，并对该项目的建设地点、建设规模及内容、总投资数额和资金来源予以明确。

（二）用地审批

2018年12月15日，县国土局作出《关于卢氏县横涧乡衙前村、城关镇西关村棚户区改造项目用地规划的审查意见》（卢国土资〔2018〕296号），明确卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目位于允许建设区，符合《卢氏县土地利用总体规划（2010-2020年）》。

（三）规划审批

2018年4月6日，县规划局作出《规划选址意见》，明确卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目安置点选址符合卢氏县城总体规划。

（四）环评审批

2018年6月1日，县环保局作出《房地产类建设项目环境影响评价备案表》，明确同意卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目备案，备案号：201841122400000049。

四、列入国家棚改计划

河南省保障性安居工程工作领导小组办公室分别于2017年12月12日、2018年7月5日签发《关于下达全省2018年第二批城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2017〕53

号)和《关于调整三门峡市 2016 年和 2018 年部分棚户区改造项目的批复》(豫保安居办〔2018〕13 号),卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目被列入河南省 2018 年城市棚户区改造项目计划和国家棚改计划。

五、项目公益性

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目的建设具有社会公益性,具体表现在以下方面:

1、本项目建设可以节约大量土地,有效节约土地,提高土地集约利用率。落实城市土地利用总体规划,拉动城市建设的全方位发展。

2、本项目的实施可以改善城市环境、提高城市形象,是展示城市外部形象、扩大招商引资、促进经济发展和构建社会和谐的重要措施,城市居民的生活环境是城市环境的重要组成部分,因此改善居民居住条件在整个城市建设中具有非常重要的作用。一些居民居住条件非常简陋,已不利于各项城市建设。

3、本区域交通便利,通过对征收区域的新规划建设,必将有助于改善该区域供水、供电、供气、道路、通讯、热力、城市面貌等方面,促进城市建设进程。其环境效益不仅对本地段而言,对整个城市建设环境友好型社会具有全局性的战略意义。

4、本项目的实施一方面可以彻底改变区域当前“脏、乱、差”的环境,消除不稳定因素,使居民可以安居乐业,共同促进区域向更高层次发展,为地区经济社会的发展做贡献;另一方

面，通过项目的建设，可使区域基础设施、生态环境、交通、商贸等设施更加完善，使其成为集居住、教育、卫生、文化、体育、娱乐、商业等各种业态为一体的居者心怡、来者心悅的现代化宜居城区，使生活工作于此的人们可以享受到城区的成熟配套，更能充分乐享高配置市政、优越的环境、无限的活力和广阔的升值空间，从而提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码，最终推动整个地区经济社会的又好又快发展。

卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目的整体实施，不仅将改善居民的居住条件，拉动该区域城市基础设施的建设，还可促进GDP的良性增长，提供数百人的就业机会，从而推动城市经济的又好又快发展。本项目的实施是促进区域自身发展、提升周边区域价值，繁荣地方经济、增加地区招商引资筹码的有效途径，具有很强的社会公益性。

六、项目预期收益与融资平衡情况

（一）项目收益性

根据《专项评价报告》，卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目收益通过可出让土地收入实现。

（二）项目收益与融资平衡情况

根据《专项评价报告》，卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目总投资 37,722.89 万元，拟申请专项债券资金 37,670.00 万元。

经专项审核，日昇会所认为，在卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目收益预测及其依据的各项假设前提下，项目相关土地预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：31410000699954464B），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

日昇会所为卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

日昇会所现持有郑州市市场监督管理局专业分局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：914101006921924283），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：0009995）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计

师证》，且通过年度检验。日昇会所及经办会计师具备为卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

七、结论性意见

综上所述，本所律师认为：

1、卢氏县住房和城乡建设局系依法成立且合法存续的独立法人，具备以卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目申请专项债券资金的主体资格。

2、卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目已取得立项审批、用地审批、规划审批及环评审批，且已列入国家棚改计划。

3、卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目具有社会公益性，截至本法律意见书出具日，该项目未受到相关行政管理机关的处罚。

4、卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目收益通过相关土地出让收益实现，且经专业测算，该项目能够实现收益和融资自求平衡。

5、为卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格，且通过年度检验。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《河南克谨律师事务所关于卢氏县横涧乡衙前村棚户区改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人: 田玉州
田玉州

经办律师: 邹善梅
邹善梅

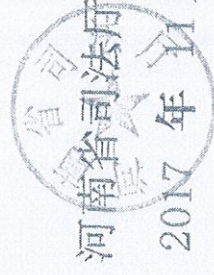
刘豆豆
刘豆豆

2020年 3月 2日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨 律师事务所, 符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件, 准予设立并
执业。



发证机关:

发证日期:

河南省司法厅

2017年11月18日

律师事务所 执业许可证

(副本)

统一社会信用代码: 31410000699954464B

河南克谨

律师事务所,

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件, 准予设立并执业。



发证机关: 河南省司法厅

发证日期: 2017

年11月21日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南克谨律师事务所
住所	河南省郑州市郑汴路39号长城康桥商务广场27层2716号
负责人	田玉州
组织形式	普通合伙
设立资产	20万元
主管机关	郑州市司法局
批准文号	豫司许律管决[2010]2号
批准日期	2010-01-04

律师事务所登记事项 (二)

孙天义 李霖	田玉州
-----------	-----

合 伙 人

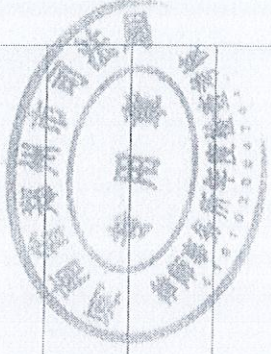


律师事务所变更登记（八）

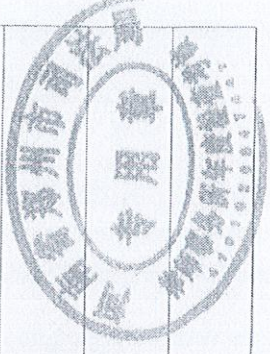
退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度考核记录

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年5月31日



考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2019年5月31日



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411505394

法律职业资格
或律师资格证号

A28104107270987

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2014年06月19日

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案 专用章
备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31



持证人 邹善梅

性别 女

身份证号 410727198704031528

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 律师年度考核备案 专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



执业机构 河南克谨律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 4101201611357446

法律职业资格
或律师资格证号 20144117231999

发证机关 河南省司法厅

发证日期 2016 年 12 月 20 日

律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅公证工作指导处 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31



持证人 刘豆豆

性别 女

身份证号 412827199112270025



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅公证工作指导处 专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

河南卓衡律师事务所
关于商丘市城乡一体化示范区
中州新城棚户区改造三期建设项目

法律意见书

河南卓衡律师事务所

地址：河南省商丘市宁国国际九楼

电话：0370-3105888



河南卓衡律师事务所
关于商丘市中州新城棚户
区改造三期项目
棚改专项债券法律意见书

卓衡意字[2021]第2号

致：商丘华商物流投资有限公司

河南卓衡律师事务所（以下简称“本所”）受托，担任商丘市城乡一体化示范区中州新城三期棚户区改造项目的专项法律顾问。本所律师根据《中华人民共和国土地管理法》、《国有土地上房屋征收与补偿条例》、《河南省土地管理条例》等法律、法规的有关规定，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本《法律意见书》。

本法律意见书仅供商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造三期建设项目申请专项债券及后续发行使用。

一、本棚改项目单位的主体资格

中州新城三期棚户区改造项目的项目单位为商丘华商物流投资有限公司，统一社会信用代码：91411400077837685，企业类型：其他有限责任公司，法定代表人：张玉领，注册资本：捌亿壹仟万圆整，营业期限：2013年9月2日至2033年9月1日。商丘华商物流投资有限公司的实际控制人为商丘市城乡一体化示范区管理委员会，系依法设立并有效存续的国有企业，其具备申请中州新城三期棚户区改造项目专项债券资金的主体资格。

二、本棚改项目的基本情况

（一）项目地点

商丘市中州新城三期棚户区改造项目的收储土地位于商丘市胜利路以北、商鼎路以西，征收用地 764.04 亩，本次棚户区改造项目收储土地计划用于住宅建设项目，拟出让住宅用地 704.00 亩。

（二）项目建设规模和内容

本项目计划总投资金额约为 210,194.06 万元，其中商丘华商物流投资有限公司自筹资金 50,194.06 万元（由政府财政资金安排），申请政府专项债券 160,000.00 万元。其中 2019 年已募集债券 26,300.00 万元，2020 年已募集债券 10,696.72 万元，2021 年已募集债券 56,600.00 万元，2022 年已募集债券 34,000.00 万元，2023 年计划使用政府专项债券资金 32,403.28 万元，本次申请政府专项债券资金 13,350.00 万元，为河南省棚改专项债券资金用途调整至本项目，其中河南省 2021 年九期棚改专项债券中 100.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年九期棚改专项债券到期一次性偿还 100.00 万元本金；河南省 2021 年十二期棚改专项债券中 700.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年十二期棚改专项债券到期一次性偿还 700.00 万元本金；河南省 2021 年十六期棚改专项债券中 7,550.00 万元资金用途调整，于河南省 2021 年十六期棚改专项债券到期一次性偿还 7,550.00 万元本金；河南省 2022 年一期棚改专项债券中 5,000.00 万元资金用途调整，于河南省 2022 年一期棚改专项债券到期一次性偿还 5,000.00 万元本金。

（三）项目收益性与融资平衡情况

根据上会会计师事务所河南分所出具的《商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，中州新城三期棚户区改造项目收益通过土地出让收入来实现，本项目具有收益性。中州新城三期棚户区改造项目总投资210,194.06万元，本项目计划申请使用债券资金总额160,000.00万元。根据本期债券募投项目收益对债券本息覆盖倍数预测结果，中州新城三期棚户区改造项目的本息覆盖倍数为1.26，项目相关收益能够合理保障偿还本息资金，能够实现收益与融资自求平衡。

三、本棚改项目有关事项调查情况

（一）项目可行性调查

商丘市城乡一体化示范区经济发展局于2018年8月9日作出了关于《商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目可行性研究报告》的批复（商示经发[2018]54号），根据该《批复》，《商丘市城乡一体化示范区中州新城棚户区改造（三期）建设项目可行性研究报告》已获得商丘市城乡一体化示范区经济发展局同意，并对项目的建设规模及内容、项目地点、总投资及资金来源、建设期限等事项作出了批复。

（二）项目用地调查

根据商丘市国土资源局颁发的《不动产权证书》（土地证编号：豫（2018）商丘市不动产权第0020887号），中州新城三期棚户区改造项目用地的权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，批发零售用地，中州新城三期棚户区改造项目用地符合法律规定。



（三）项目规划调查

根据商丘市城乡规划局颁发的《建设用地规划许可证》（规划证号：地字第[2018]示 52 号），中州新城三期棚户区改造项目用地符合城乡规划要求。

（四）列入河南省棚改计划情况

根据河南省保障性安居工程工作领导小组作出的《关于调整商丘市 2018 年棚户区改造项目的复函》（豫保安居办函[2019]2 号），中州新城三期棚户区改造项目作为新增项目，已于 2019 年 1 月 7 日列入河南省 2018 年棚户区改造计划。

四、中介机构情况

（一）律师事务所

中州新城三期棚户区改造项目的《法律意见书》由河南卓衡律师事务所出具。河南卓衡律师事务所系经河南省司法厅审批设立的律师事务所，本所具有河南省司法厅颁发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码：314100005672736160），且已通过司法行政主管部门的年度考核。本所经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师均具备为中州新城三期棚户区改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所

中州新城三期棚户区改造项目的《专项评价报告》由上会会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所出具。上会会计师事务所河南分所持有郑州市工商行政管理局专业分局颁发的《营业执照》，统一社会信用代码为：914101003979364397，并具有河南省财政厅颁发的《会

计师事务所执业证书》，证书序号：5003296。该会计师事务所的经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》，且通过年度检验。上会会计师事务所河南分所及经办注册会计师均具备为中州新城三期棚户区改造项目进行专项评价的业务资格。

五、结论意见

综上所述，本所律师认为：

（一）商丘华商物流投资有限公司系具有独立法人资格的国有企业，其具备申请中州新城三期棚户区改造项目专项债券的主体资格。

（二）中州新城三期棚户区改造项目截至本法律意见书出具之日，不存在违法、违规情况。

（三）本项目相关手续、项目公益性、项目收益性均符合规定，律师事务所及经办律师、会计师事务所及经办注册会计师均具备相应业务资格。

（四）本项目部分资金来源于前期已发行专项债资金用途调整，符合地方政府专项债券发行使用管理规定。



律师：丁新军

陈齐家

2021年2月19日

律师事务所执业许可证

统一社会信用代码： 314100005672736160

河南卓衡
律师事务所，符合《律师法》
及《律师事务所管理办法》规定的条件，准予设立并
执业。

发证机关： 河南省司法厅

发证日期： 2017年11月24日

中华人民共和国司法部监制

律师事务所 执业许可证

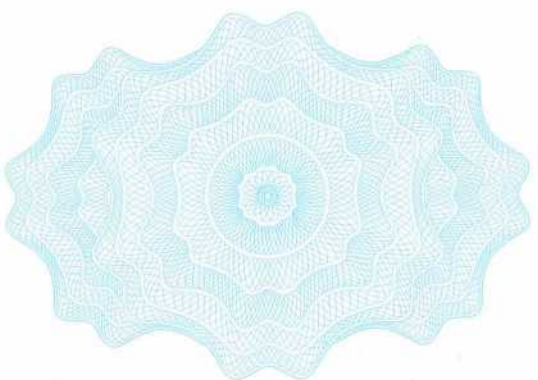
(副本)

统一社会信用代码：**3141000056727361630**

河南卓衡

律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

发证日期：



2017年11月24日

律师事务所登记事项 (一)

名称	河南卓衡律师事务所
住所	河南省商丘市开发区南京东路
负责人	李晓华
组织形式	普通合伙
设立资产	10万元
主管机关	商丘市司法局
批准文号	豫司文[2003]190号
批准日期	2003-06-03

律师事务所登记事项 (二)

合伙人	<p>李晓华 李超群 刘川</p> <p>刘昊 丁新军</p>
-----	---

律师事务所变更登记 (八)

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2017年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018年5月31日至 2019年5月31日

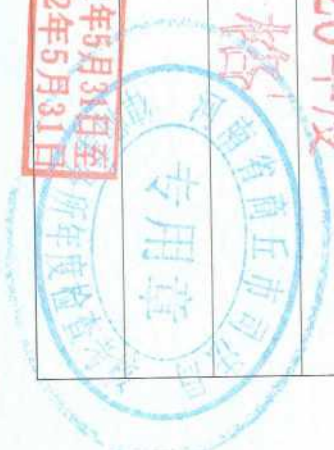
考核年度	2018年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2019年5月31日 2020年5月31日

考核年度	2019年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2020年5月31日至 2021年5月31日



律师事务所年度检查考核记录

考核年度	2020年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2021年5月31日至 2022年5月31日



考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	

律师事务所处罚记录

处罚事由	处罚种类	处罚机关	处罚日期

执业机构 河南卓衡律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14114201510565390

法律职业资格
或律师资格证号 A20154114265141

发证机关



发证日期 2017年08月28日



持证人 陈齐家

性别 男

身份证号 412326199010077511

律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	称职
备案机关	河南省商丘市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	河南省商丘市司法局 专用章 律师年度考核备案
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日

执业机构

河南卓衡律师事务所



执业类别

专职律师

执业证号

14114199410713564

法律职业资格
或律师资格证号

4889

持证人

丁新军

性别

男

发证机关

身份证号 412301197002050558

发证日期

2018年 09月 24日



律师年度考核备案

考核年度	2019年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2020年5月31日至 2021年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	2020年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2021年5月31日至 2022年5月31日



ALLBRIGHT
LAW OFFICES
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房

项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房项目的
法律意见书

致：商丘市睢阳区生态食品产业园管理委员会

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况.....	5
三、项目审批情况.....	7
四、纳入国家棚改计划.....	9
五、项目收益与融资平衡安排.....	9
六、有关中介机构及文件.....	10
七、项目风险提示.....	10
八、结论性意见.....	11

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
市规划局	商丘市城乡规划局
区发改委	商丘市睢阳区发展和改革委员会
《专项评价报告》	《商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目的法律意见书》
和信会所	和信会所会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对商丘市生态食品产

业园 1#、2# 地块安置房项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目的项目主管单位为商丘市睢阳区生态食品产业园管理委员会，商丘市睢阳区生态食品产业园管理委员会现持有商丘市睢阳区事业单位登记管理局核发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：商丘市睢阳区生态食品产业园管理委员会

统一社会信用代码：12411403MB1604180R

宗旨和业务范围：负责生态食品产业园总体规划的编制、管理和监督实施；负责对外宣传、招商引资；负责园区内土地、水资源及其它资源的管理和使用；负责区委区政府交办的其它事项。

住所：商丘市南京路与金桥路交叉口向南 50 米路西

法定代表人：王博

经费来源：财政补助收入

开办资金：2 万元

举办单位：商丘市睢阳区人民政府

有效期：2019 年 2 月 15 日至 2022 年 3 月 31 日

本所律师认为，商丘市睢阳区生态食品产业园管理委员会系具有独立法人资格的事业单位，具备以商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目申请专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

（一）建设地址

商丘市生态食品产业园1#地块安置房项目位于春兰路与富康路交叉口东南角，2#地块安置房项目位于长江路与振兴路交叉口东南角。

（二）建设规模与内容

商丘市生态食品产业园1#地块安置房项目规划占地面积46546平方米，总建筑面积148539.5平方米，其中住宅建筑面积108745.6平方米，商业9103.9平方米，地下停车场面积30150平方米，配套设施540平方米。同时配套建设给排水、绿化、道路等设施。

商丘市生态食品产业园2#地块安置房项目规划占地面积57828平方米，总建筑面积172704.89平方米，其中住宅建筑面积126963.94平方米，商业12462.66平方米，地下停车场面积30374.45平方米，配套设施2903.84平方米。同时配套建设给排水、绿化、道路等设施。

（三）总投资

商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目总投资为56052.17万元，其中1#地块安置房项目投资为26037.21万元。2#地块安置房项目投资为30014.96万元。

（四）项目公益性

商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目的实施是解决城中村片区的居住环境和城市面貌，改善民生的需要。加快推进商丘市生态食品产业园拆迁安置，是为了实施商丘市“十二

个五”规划,是社会统筹发展,树立以人为本,坚持科学发展观的重要体现,是保障人民群众生命财产安全,改善居住条件,增加绿化面积,树立商丘市形象的的一项民生工程,是全市城市建设工作的重要举措。

商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目的实施,是完善基础设施,提高土地利用价值,促进社会稳定的需要。通过实施本项目,通过拆迁改造,采取有效的安置补偿措施,该地区居民在改善居住条件的同时还能得到一定的经济补偿,项目拆迁开发后,对促进该地区的餐饮、休闲、小区配套服务等第三产业起到良好的促进作用,提供大量的就业岗位,有利于该地区的下岗人员、失业人员的安置,对社会环境稳定起到较好的作用。综上,该项目具有社会公益性。

经核查,本所律师认为,商丘市生态食品产业园 1#、2#地块安置房项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日,项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

(一) 立项审批

2014年12月18日,区发改委作出《关于商丘市生态食品产业园 1#地块安置房项目可行性研究报告的批复(商睢发改〔2014〕112号)》,原则同意安徽环球工程咨询有限公司编制的《商丘市生态食品产业园 1#地块安置房项目可行性研究报告》。并明确了建设规模及内容、建设地点、建设期限、总投资及资金

来源等。

2014年12月18日，区发改委作出《关于商丘市生态食品产业园2#地块安置房项目可行性研究报告的批复（商睢发改〔2014〕113号）》，原则同意安徽环球工程咨询有限公司编制的《商丘市生态食品产业园2#地块安置房项目可行性研究报告》，并明确了建设规模及内容、建设地点、建设期限、总投资及资金来源等。

（二）环评批复

2015年12月21日，商丘市环境保护局睢阳分局作出《商丘市生态食品产业园1#地块安置房项目环境影响报告书的批复》（商睢环审〔2015〕106号），原则同意《商丘市生态食品产业园1#地块安置房项目环境影响报告书》，该批复有效期为5年。

2015年12月21日，商丘市环境保护局睢阳分局作出《商丘市生态食品产业园2#地块安置房项目环境影响报告书的批复》（商睢环审〔2015〕107号）。原则同意《商丘市生态食品产业园2#地块安置房项目环境影响报告书》，该批复有效期为5年。

（三）规划审批

2018年1月30日，市规划局颁发《建设用地规划许可证》（地字第〔2018〕7号、地字第〔2018〕8号），明确商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目的用地位置、用地性质、用地面积和建设规模。

经核查，本所律师认为，商丘市生态食品产业园1#、2#地

块安置房项目已取得可研批复、建设用地规划许可证及环评批复等相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、纳入国家棚改计划

2016年9月6日，河南省保障性安居工程工作领导小组办公室作出《关于下达全省2017年城市棚户区改造项目计划（第一批）的通知》（豫保安居办〔2016〕45号），商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目被纳入河南省2017年棚户区改造计划表及国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目总投资为56052.17万元，拟申请专项债券25000万元，本次申请发行3000万元。

根据《专项评价报告》，商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目资金平衡分析结果，商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目的本息资金覆盖倍数为2.18。

经核查，本所律师认为，商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003320）。经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》。和信会所经办会计师具备为商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房项目进行专项评价的业务资格。

经核查，本所律师认为，为商丘市生态食品产业园 1#、2# 地块安置房项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相

应的业务资格。

七、项目风险提示

（一）拆迁风险

在房屋征收过程中,社会稳定风险衍生于相关利益群体对房屋征收项目的抗拒。由于征收现场情况复杂,征收补偿直接涉及征收各方的切身利益,在实施征收中较易引发矛盾纠纷,甚至导致群体性事件。

（二）融资风险

主要包括资金来源供应量与供应时间等风险。

（三）建设工期风险

主要指工期延长带来的风险。

（四）政策风险

主要指睢阳区政府对城区基础设施改造建设投资力度及利率政策的变动带来的风险。

八、结论性意见

1、本所律师认为,商丘市睢阳区生态食品产业园管理委员会系具有独立法人资格的事业单位,具备以商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日,项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、截至本法律意见书出具日,商丘市生态食品产业园1#、

2#地块安置房项目已取得可研批复、建设用地规划许可证及环评批复等手续，且上述项目手续真实有效。

4、商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目已纳入河南省2017年棚户区改造项目新增项目表和国家棚改计划。

6、为商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(此页为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于商丘市生态食品产业园1#、2#地块安置房项目的法律意见书》之签章页)

上海锦天城（郑州）律师事务所



负责人：

李 韬

经办律师：

刘 睿

任苏娟

2020年5月31日

律师事务所分所执业许可证



证号: 31410000MD0160407F

上海锦天城（郑州）

律师事务所符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关:



发证日期:

2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD01604075

上海锦正城（郑州）

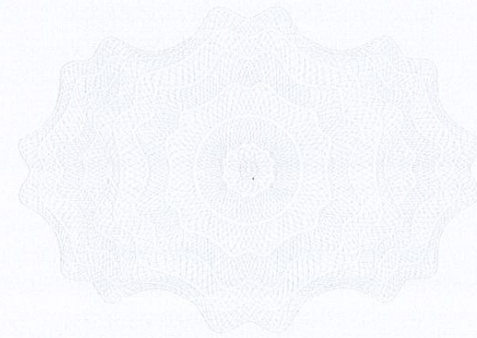
律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办法》
规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

发证日期：2016年04月29日



律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负责人	李韬 <small>李韬,焦钟,刘睿,</small>
派驻律师	
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29



律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
住所		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

所属律师事务所变更登记备案（一）

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
住所	河南自贸试验区普济路19号德威广场4.15层	2017年3月3日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日



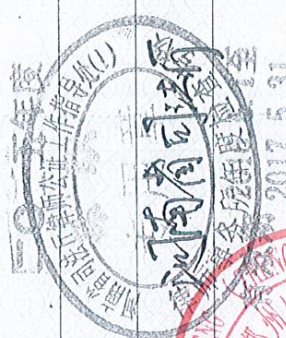
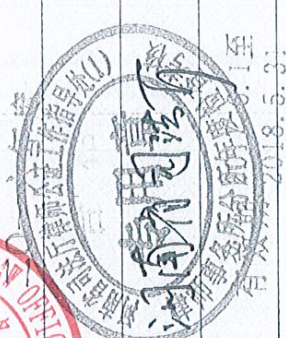
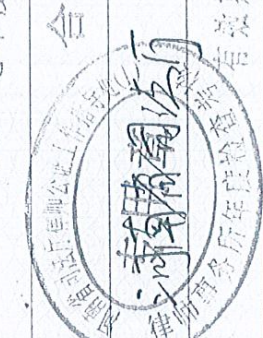
所属律师事务所变更登记备案（二）

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度考核记录

考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2017.5.31
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	2018.5.31
考核年度	二〇一七年度
考核结果	合格
考核机关	
考核日期	2018.6.1至 2019.5.31

执业机构 上海锦天城(郑州)律

师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 4101200310190534

法律职业资格
或律师资格证号 A20034104310120

发证机关 河南省司法厅

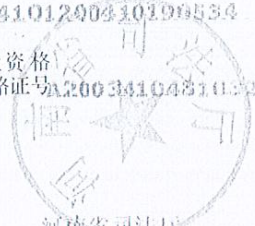
发证日期 2016



持证人 刘睿

性 别 男

身份证号 210302196409051512



律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	郑州市司法局
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 海锦天城（郑州）律
师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 201144103420101

发证机关 河南省司法厅

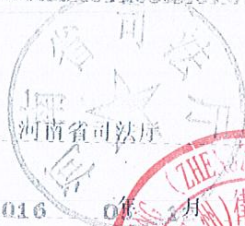
发证日期 2016 01 月



持证人 任苏娟

性 别 女

身份证号 10882198610034541

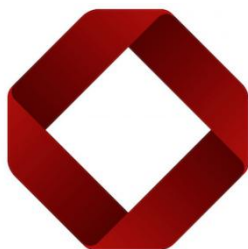


律师年度考核备案

考核年度	二〇一七年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章 律师年度考核备案
备案日期	有效期 2018.6.1至 2019.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇一八年度
考核结果	称职
备案机关	河南省司法厅 专用章
备案日期	有效期 2019.6.1至 2020.5.31



ALLBRIGHT
LAW OFFICES
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于柘城县西关村社区城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于柘城县西关村社区城中村改造项目的
法律意见书

致：柘城县房产服务中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任柘城县西关村社区城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况.....	5
三、项目审批情况.....	7
四、纳入国家棚改计划.....	9
五、项目收益与融资平衡安排.....	9
六、有关中介机构及文件.....	10
七、项目风险提示及控制措施.....	11
八、结论性意见.....	13

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《柘城县西关村社区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县西关村社区城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对柘城县西关村社区城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就柘城县西关村社区城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为柘城县西关村社区城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供柘城县西关村社区城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

柘城县西关村社区城中村改造项目的项目实施单位为柘城县房产服务中心，柘城县房产服务中心现持有柘城县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：柘城县房产服务中心

统一社会信用代码：12411424418548364U

住所：河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼

法定代表人：程慎志

经费来源：财政补助(财政补助收入、事业收入)

开办资金：2 万元

举办单位：柘城县住房和城乡建设管理局

有效期：自 2018 年 02 月 27 日至 2023 年 02 月 27 日

登记管理机关：柘城县事业单位登记管理局

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。房地产租赁登记备案、房地产管理、物业管理。

经核查，本所律师认为，柘城县房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县西关村社区城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

(一) 建设地址

柘城县西关村社区城中村改造项目位于余河坡西侧，春水路

南侧。

（二）建设规模与内容

此次征收涉及村民 220 户、660 人，征收房屋建筑面积 56,000.00 m²，可以出让土地 260 亩。具体情况是：本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于余河坡西侧，春水路南侧。规划总用地面积 18,457.48 m²（27.686 亩），总建筑面积 48,000.00 m²，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 400 户，可居住 1,200 人（每户均按 3 人计算）。户型设计为：80~140 m²。

（三）项目公益性

柘城县西关村社区城中村改造项目的建设对于改善民生、加快城乡一体化建设效益明显。一方面，通过本项目的实施，将为区域内土地综合整治打下基础，加快柘城县保障性安居工程建设进程，对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成，促进城乡统筹、协调发展和柘城县经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极作用。通过项目的实施，改善了当地农民生产、生活条件，改善生活居住环境，并通过新建安置房、安置农民就业、养老保险、医疗保险等方式维护社会稳定等方面发挥了积极作用。另一方面，通过对现有区域进行综合治理，将使目前区域空气质量明显改善，居民身心健康得到更好保证，潜在的环境效益和社会效益十分明显。

柘城县西关村社区城中村改造项目的建设可有效加快保障

性安居工程的开发建设步伐。一方面，本项目通过城中村改造整治，将为实现既定的经济目标和任务提供良好的平台，更好地构建城市的框架，聚集人口，提高城乡的承载力、辐射力和吸引力，为柘城的外延拓展提供有力的基础条件，带动城乡经济持续协调发展，提高城市综合竞争力和在中原城市群中的战略地位。另一方面，该项目的建设将有利于促进柘城城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路网络，有利于区域内土地综合整治，改善柘城县的投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、保障性安居工程建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为柘城县的外延拓展提供有力的基础条件；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动柘城 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

经核查，本所律师认为，柘城县西关村社区城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2020 年 11 月 17 日，柘城县发展和改革委员会作出《关于

对柘城县西关村社区城中村改造安置项目申请立项的批复》（柘发改〔2020〕163号），原则同意柘城县西关村社区城中村改造安置项目立项，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源进行批复。

2021年2月15日，柘城县发展和改革委员会作出《关于对柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕24号），原则同意《柘城县西关村社区城中村改造项目可行性研究报告》，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源、项目工期进行批复。

（二）规划审批

2020年11月20日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第41142420201120007号），载明，项目名称为柘城县西关村社区城中村改造安置项目，建设单位名称为柘城县房产服务中心，项目拟选位置于柘城县余河坡西侧、春水路南侧，拟用地面积约18,457.48 m²。

2020年11月23日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第411424202011230031号），载明，用地单位为柘城县房产服务中心，用地项目名称为柘城县西关村社区城中村改造安置项目，批准用地机关为柘城县人民政府，用地位置于柘城县余河坡西侧、春水路南侧，用地面积为18,457.48 m²，土地用途为居住用地，

土地取得方式为划拨。

（四）环评审批

2021年8月26日，柘城县环境保护局作出《关于柘城县房产服务中心申请批复对柘城县西关村社区城中村改造项目环境影响评价意见的复函》，该项目属于豁免类别，不再办理环境影响评价手续。

经核查，本所律师认为，柘城县西关村社区城中村改造项目已取得立项批复、可研批复、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证、环评豁免复函相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日印发的《关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），柘城县西关村社区城中村改造项目被纳入2021年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，柘城县西关村社区城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

柘城县西关村社区城中村改造项目总投资16,160万元，拟申请债券资金总额12,900万元。

根据《专项评价报告》，柘城县西关村社区城中村改造项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。

根据项目资金平衡分析结果，柘城县西关村社区城中村改造项目的本息资金覆盖率大于“1.3”。

经核查，本所律师认为，柘城县西关村社区城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为柘城县西关村社区城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为柘城县西关村社区城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为柘城县西关村社区城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为柘城县西

关村社区城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（二）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工中发生事故都造成了较大的影响和损失，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

（三）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建

成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

1、项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2、项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

3、根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财

政采取适当方式扣回。

八、结论性意见

1、本所律师认为，柘城县房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县西关村社区城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、柘城县西关村社区城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、柘城县西关村社区城中村改造项目已取得立项批复、可研批复、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证、环评豁免复函相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、柘城县西关村社区城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、柘城县西关村社区城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为柘城县西关村社区城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县西关村社区城中村改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人： 李 韬
李 韬

经办律师： 刘 睿
刘 睿

任苏娟
任苏娟

2021年8月30日

律师事务所分所执业许可证



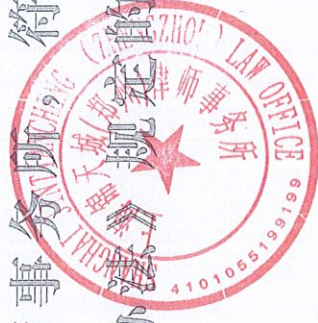
证号: 31410000MD0160407F

上海锦天城(郑州)

律师事务所符合

《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条

件, 准予设立并执业。



发证机关:



发证日期:

2016年04月29日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F

上海恒正城（郑州）

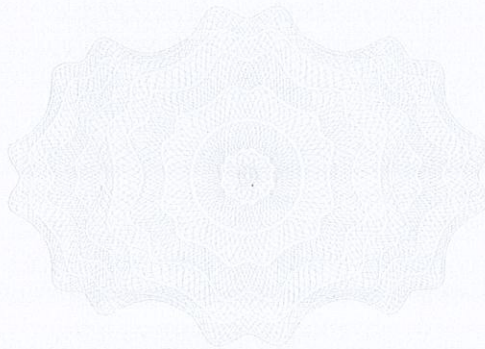
律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办
法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

发证日期：2016年04月29日



律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负责人	李韬 <small>李韬,焦伟,刘睿</small>
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司法管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29



律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案 (一)

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
住所	河南郑州市东郊普济路19号德威广场24.15层	2017年3月3日
		年月日
		年月日
		年月日



所属律师事务所变更登记备案 (二)

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101200410190534

法律职业资格
或律师资格证号 14101200410190534

持证人 刘岩

性别 男



发证机关 河南省司法厅

身份证号 210302196409054112

发证日期 2021 年 06 月 04 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114108820181

发证机关

发证日期

2018年 09 月



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541

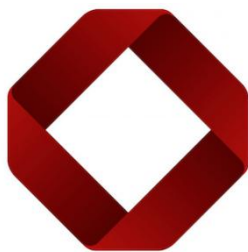


律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2020.6.1至 2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31



ALLBRIGHT
LAW OFFICES
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所

关于柘城县毛王社区一期城中村改造项目的

法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于柘城县毛王社区一期城中村改造项目的
法律意见书

致：柘城县房产服务中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任柘城县毛王社区一期城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目 录

第一部分 引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分 正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况.....	5
三、项目审批情况.....	7
四、纳入国家棚改计划.....	9
五、项目收益与融资平衡安排.....	10
六、有关中介机构及文件.....	10
七、项目风险提示及控制措施.....	11
八、结论性意见.....	13

第一部分 引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《柘城县毛王社区一期城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县毛王社区一期城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对柘城县毛王社区一期城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就柘城县毛王社区一期城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为柘城县毛王社区一期城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供柘城县毛王社区一期城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分 正文

一、项目单位的主体资格

柘城县毛王社区一期城中村改造项目的项目单位为柘城县房产服务中心，柘城县房产服务中心现持有柘城县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：柘城县房产服务中心

统一社会信用代码：12411424418548364U

住所：河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼

法定代表人：程慎志

经费来源：财政补助(财政补助收入、事业收入)

开办资金：2 万元

举办单位：柘城县住房和城乡建设管理局

有效期：自 2018 年 02 月 27 日至 2023 年 02 月 27 日

登记管理机关：柘城县事业单位登记管理局

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。房地产租赁登记备案、房地产管理、物业管理。

经核查，本所律师认为，柘城县房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县毛王社区一期城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

(一) 建设地址

柘城县毛王社区一期城中村改造项目位于太行山路东侧，玄

武湖路北侧。

（二）建设规模与内容

柘城县毛王社区一期城中村改造项目此次征收涉及村民 275 户、825 人，征收房屋建筑面积 68,900 m²，可以出让土地 360 亩。项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。安置小区位于太行山路东侧，玄武湖路北侧。规划总用地面积 21,231.25 m²（31.847 亩），总建筑面积 63,300 m²，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 528 户，可居住 1,584 人（每户均按 3 人计算）。户型设计为：80~140 m²。

（三）项目公益性

柘城县毛王社区一期城中村改造项目的建设对于改善民生、加快城乡一体化建设效益明显。一方面，通过本项目的实施，将为区域内土地综合整治打下基础，加快柘城县保障性安居工程建设进程，对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成，促进城乡统筹、协调发展和柘城县经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极作用。通过项目的实施，改善了当地农民生产、生活条件，改善生活居住环境，并通过新建安置房、安置农民就业、养老保险、医疗保险等方式维护社会稳定等方面发挥了积极作用。另一方面，通过对现有区域进行综合治理，将使目前区域空气质量明显改善，居民身心健康得到更好保证，潜在的环境效益和社会效益十分明显。

柘城县毛王社区一期城中村改造项目的建设可有效加快保

障性安居工程的开发建设步伐。一方面，本项目通过城中村改造整治，将为实现既定的经济目标和任务提供良好的平台，更好地构建城市的框架，聚集人口，提高城乡的承载力、辐射力和吸引力，为柘城的外延拓展提供有力的基础条件，带动城乡经济持续协调发展，提高城市综合竞争力和在中原城市群中的战略地位。另一方面，该项目的建设将有利于促进柘城城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路网络，有利于区域内土地综合整治，改善柘城县的投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、保障性安居工程建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为柘城县的外延拓展提供有力的基础条件；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展，拉动柘城 GDP 增长，对发展区域社会经济均有着十分重要的现实意义。

经核查，本所律师认为，柘城县毛王社区一期城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2020年11月17日，柘城县发展和改革委员会作出《关于

对柘城县毛王社区一期城中村改造安置项目申请立项的批复》（柘发改〔2020〕162号），原则同意柘城县毛王社区一期城中村改造安置项目立项，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源进行批复。

2020年2月15日，柘城县发展和改革委员会作出《关于对柘城县毛王社区一期城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改〔2021〕23号），原则同意《柘城县毛王社区一期城中村改造安置项目可行性研究报告》，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源、项目工期进行批复。

（二）用地审批

2020年1月6日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《不动产权证书》（豫2021柘城县不动产权第0000026号），载明，权利人为柘城县房产服务中心，坐落于河南省商丘市柘城县太行山路东侧、玄武湖路北侧，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积为21,231.25 m²。

（三）规划审批

2020年11月20日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第41142420201120006号），载明，项目名称为柘城县毛王社区一期城中村改造安置项目，建设单位名称为柘城县房产服务中心，项目拟选位置于柘城县太行山路东侧、玄武湖路北侧，拟用地面

积约 21,231.25 m²。

2020 年 11 月 23 日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》（地字第 411424202011230030 号），载明，用地单位为柘城县房产服务中心，用地项目名称为柘城县毛王社区一期城中村改造安置项目，批准用地机关为柘城县人民政府，用地位置于柘城县太行山路东侧、玄武湖路北侧，用地面积为 21,231.25 m²，土地用途为居住用地，土地取得方式为划拨。

（四）环评审批

2021 年 8 月 26 日，柘城县环境保护局作出《关于柘城县房产服务中心申请批复对柘城县毛王社区一期城中村改造项目环境影响评价意见的复函》，该项目属于豁免类别，不再办理环境影响评价手续。

经核查，本所律师认为，柘城县毛王社区一期城中村改造项目已取得立项批复、可研批复、不动产权证书、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证及环评豁免复函相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于 2021 年 2 月 7 日印发的《关于下达全省 2021 年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1 号），柘城县毛王社区一期城中村改造项目被纳入 2021 年河南省棚改计划表和国家棚改计

划。

经核查，本所律师认为，柘城县毛王社区一期城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

柘城县毛王社区一期城中村改造项目总投资 21,296 万元，拟申请债券资金总额 17,000 万元。

根据《专项评价报告》，柘城县毛王社区一期城中村改造项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。根据项目资金平衡分析结果，柘城县毛王社区一期城中村改造项目的本息资金覆盖率大于“1.3”。

经核查，本所律师认为，柘城县毛王社区一期城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为柘城县毛王社区一期城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为柘城县毛王社区一期城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为柘城县毛王社区一期城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为柘城县毛王社区一期城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（二）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平的等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影

响项目的现金流，造成还本付息压力。

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工中发生事故都造成了较大的影响和损失，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

（三）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

- 1、项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要

的审批程序。

2、项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

3、根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财政采取适当方式扣回。

八、结论性意见

1、本所律师认为，柘城县房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县毛王社区一期城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、柘城县毛王社区一期城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、柘城县毛王社区一期城中村改造项目已取得立项批复、可研批复、不动产权证书、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证及环评豁免复函相关审批手续，且上述项目手续真实有效。

4、柘城县毛王社区一期城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、柘城县毛王社区一期城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为柘城县毛王社区一期城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县毛王社区一期城中村改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人： 李 韬
李 韬

经办律师： 刘 睿
刘 睿

任苏娟
任苏娟

2021年8月30日

律师事务所分所执业许可证



证号: 31410000MD0160407F

上海锦天城(郑州)

符合
律师事务分所



《律师法》及《律师事务分所管理办法》规定的条

件, 准予设立并执业。

发证机关:



发证日期:

2016 年 04 月 29 日

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

证号 31410000MD0160407F

上海恒正城（郑州）

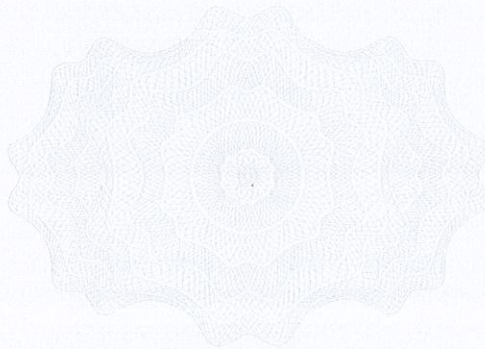
律师事务所，

符合《律师法》及《律师事务所分所管理办
法》规定的条件，准予设立并执业。



发证机关：

发证日期：2016年04月29日



律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区金水东路49号绿地原盛国际3号楼A座7楼
负责人	李韬
派驻律师	李韬, 焦伟, 刘睿
设立资产	130.02万元
主管机关	省司法厅
批准文号	豫司法管决[2016]第44号
批准日期	2016-04-29



律师事务所分所变更登记 (一)

事项	变更	日期
名称		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
住所		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日
		年 月 日

所属律师事务所变更登记备案 (一)

事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
住所	河南郑州市东郊普济路19号德威广场24.15层	2017年3月3日
		年月日
		年月日
		年月日



所属律师事务所变更登记备案 (二)

事项	变更	日期
负责人		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
设立资产		年月日
		年月日
		年月日
主管机关		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所



执业证类别 专职律师

执业证号 14101200410190534

法律职业资格
或律师资格证号 14101200410190534

持证人 刘岩

性别 男



发证机关 河南省司法厅

身份证号 210302196409054112

发证日期 2021 年 06 月 04 日



律师年度考核备案

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2021.6.1至 2022.5.31

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114108820181

发证机关

发证日期

2018年 09 月



持证人 任苏娟

性别 女

身份证号 410882198610034541

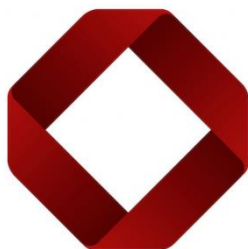


律师年度考核备案

考核年度	二〇一九年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	2020.6.1至 有效期 2021.5.31

律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	称职
备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31



ALLBRIGHT
LAW OFFICES
锦天城

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于柘城县鲍刘庄城中村改造项目的
法律意见书

中国·郑州

上海锦天城（郑州）律师事务所
关于柘城县鲍刘庄城中村改造项目的
法律意见书

致：柘城县房产服务中心

上海锦天城（郑州）律师事务所受托担任柘城县鲍刘庄城中村改造项目的专项法律顾问，本所根据相关法律、法规和规范性文件的规定，遵循诚实、守信、独立、勤勉、尽责的原则，按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责精神，出具本法律意见书。

目录

第一部分引言.....	3
一、释义.....	3
二、律师声明事项.....	3
第二部分正文.....	5
一、项目单位的主体资格.....	5
二、项目基本情况.....	5
三、项目审批情况.....	7
四、纳入国家棚改计划.....	9
五、项目收益与融资平衡安排.....	9
六、有关中介机构及文件.....	10
七、项目风险提示及控制措施.....	11
八、结论性意见.....	13

第一部分引言

一、释义

除非本法律意见书另有所指，下列词语具有的含义如下：

简称/合称	对应全称或含义
《专项评价报告》	《柘城县鲍刘庄城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告》
《法律意见书》	《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县鲍刘庄城中村改造项目的法律意见书》
和信会所	和信会计师事务所（特殊普通合伙）河南分所
本所	上海锦天城（郑州）律师事务所
元、万元、亿元	人民币元、万元、亿元

二、律师声明事项

对本法律意见书，本所作出如下声明：

1、本所及本所经办律师仅依据本法律意见书出具日以前已经发生或存在的事实和我国现行有效的法律、法规和规范性文件发表法律意见。

2、本所及本所经办律师为出具本法律意见书，已严格履行法定职责，遵循勤勉尽责和诚实信用原则，对柘城县鲍刘庄城中村改造项目进行了充分的核查验证，保证本法律意见书不存在虚假记载、误导性陈述及重大遗漏。

3、本所经办律师已查阅项目单位向本所律师提供的制作法律意见书所必须的项目手续资料。

4、对于本法律意见书至关重要而又无法得到独立证据支持的事实，本所及本所经办律师有赖于有关政府部门、委托方或者其他有关单位出具的证明文件作为制作本法律意见书的依据。

5、本所及本所经办律师仅就柘城县鲍刘庄城中村改造项目有关的法律问题发表意见，并不对有关财务、审计等专业事项发表意见。在本法律意见书中引述的其他中介机构出具的报告及相关文件中的数据、意见及结论，并不表明本所及本所经办律师对该等内容的真实性、准确性和完整性做出任何明示或默示的保证。

6、本所及本所经办律师同意将本法律意见书作为柘城县鲍刘庄城中村改造项目的法律文件，随其他材料一同上报，并愿意承担相应的法律责任。

7、本法律意见书仅供柘城县鲍刘庄城中村改造项目申请专项债券及后续发行使用，未经本所授权，本法律意见书不得被用作任何其他目的。

第二部分正文

一、项目单位的主体资格

柘城县鲍刘庄城中村改造项目的实施单位为柘城县房产服务中心，柘城县房产服务中心现持有柘城县事业单位登记管理局颁发的《事业单位法人证书》，具体如下：

名称：柘城县房产服务中心

统一社会信用代码：12411424418548364U

住所：河南省柘城县未来大道中段县委县政府院内 8 楼

法定代表人：程慎志

经费来源：财政补助(财政补助收入、事业收入)

开办资金：2 万元

举办单位：柘城县住房和城乡建设管理局

有效期：自 2018 年 02 月 27 日至 2023 年 02 月 27 日

登记管理机关：柘城县事业单位登记管理局

宗旨和业务范围：为人民群众提供房管服务。房地产租赁登记备案、房地产管理、物业管理。

经核查，本所律师认为，柘城县房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县鲍刘庄城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

二、项目基本情况

(一) 建设内容

征收范围为武陵山路西侧，未来大道南侧。改造项目用地位

于武陵山路西侧，洪泽湖路北侧。规划总用地面积 21,277.68 m²（约 31.92 亩），总建筑面积 78,069.64 m²，全部为住宅建筑面积。住宅设计居住户数为 480 户，建设安置住房面积 57,000.00 m²，可居住 1,556 人。户型设计为：80.00~140.00 m²。容积率 2.78，绿化率 25.00%，建筑密度 23.31%。地上主要建设住宅、公厕、配套用房、门卫、消防水箱间等；地下主要建设地下停车位及储藏室等。配套建设电气、给排水、暖通、消防、大门、围墙、绿化等配套基础设施。本项目涉及拆迁建筑全部为合法住宅建筑，本项目拆迁采用异地安置方式。

（二）项目公益性

柘城县鲍刘庄城中村改造项目的建设对于改善民生、加快城乡一体化建设效益明显。一方面，通过本项目的实施，将为区域内土地综合整治打下基础，加快柘城县保障性安居工程建设进程，对推动城区、中心乡镇、一般乡镇梯度发展的城乡一体化格局的形成，促进城乡统筹、协调发展和柘城县经济社会跨越式发展，形成良好的城乡格局和空间发展态势起到积极作用。通过项目的实施，改善了当地农民生产、生活条件，改善生活居住环境，并通过新建安置房、安置农民就业、养老保险、医疗保险等方式维护社会稳定等方面发挥了积极作用。另一方面，通过对现有区域进行综合治理，将使目前区域空气质量明显改善，居民身心健康得到更好保证，潜在的环境效益和社会效益十分明显。

柘城县鲍刘庄城中村改造项目的建设可有效加快保障性安

居工程的开发建设步伐。一方面，本项目通过城中村改造整治，将为实现既定的经济目标和任务提供良好的平台，更好地构建城市的框架，聚集人口，提高城乡的承载力、辐射力和吸引力，为柘城的外延拓展提供有力的基础条件，带动城乡经济持续协调发展，提高城市综合竞争力和在中原城市群中的战略地位。另一方面，该项目的建设将有利于促进柘城县城乡间的连接，构筑起完整的城乡道路网络，有利于区域内土地综合整治，改善柘城县的投资环境和人居环境，加快和推进城乡一体化建设、保障性安居工程建设，促进农民就业、增收，缩小城乡差距，为柘城县的外延拓展提供有力的基础条件；同时，道路、通信、供水等基础设施的完善，将会加快人流、物流、交通流、信息流的流通和传递，更好地扩展区域综合功能，发挥区位优势，提升项目区域周边的土地价值，在乘数效应的作用下将形成长线经济链，带动地方相关产业发展，提供更多的就业岗位，大大促进经济的发展。因此，本项目具有一定的社会公益性。

经核查，本所律师认为，柘城县鲍刘庄城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

三、项目审批情况

（一）立项审批

2021年2月15日，柘城县发展和改革委员会作出《关于对柘城县鲍刘庄城中村改造项目可行性研究报告的批复》（柘发改

(2021) 20 号)，原则同意《柘城县鲍刘庄城中村改造项目可行性研究报告》，并对项目区域及内容、项目总投资及资金来源、项目工期进行批复。

(二) 用地审批

2021 年 1 月 14 日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《不动产权证书》(豫 2021 柘城县不动产权第 0000484 号)，载明，权利人为柘城县房产服务中心，坐落于河南省商丘市柘城县武陵山路西侧，权力类型为国有建设用地使用权，权利性质为划拨，用途为城镇住宅用地，面积为 14,735 m²。

(三) 规划审批

2020 年 11 月 20 日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《建设项目用地预审与选址意见书》(用字第 411424202011230028 号)，载明，项目名称为柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目，建设单位名称为柘城县房产服务中心，项目拟选用地位置为柘城县武陵山路西侧、洪泽湖路北侧，拟用地面积约 14,734.66 m²。

2020 年 11 月 23 日，柘城县房产服务中心取得柘城县自然资源局核发的《建设用地规划许可证》(地字第 411424202011230028 号)，载明，用地单位为柘城县房产服务中心，用地项目名称为柘城县鲍刘庄城中村改造安置项目，批准用地机关为柘城县人民政府，用地位置为柘城县武陵山路西侧、洪泽湖路北侧，用地面积为 14,734.66 m²，土地用途为居住用地，

土地取得方式为划拨。

（四）环评审批

2021年8月26日，柘城县环境保护局作出《关于柘城县房产服务中心申请批复对柘城县鲍刘庄城中村改造项目环境影响评价意见的复函》，该项目属于豁免类别，不再办理环境影响评价手续。

经核查，本所律师认为，柘城县鲍刘庄城中村改造项目已取得可研批复、不动产权证书、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证、环评豁免复函相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

四、纳入国家棚改计划

根据河南省保障性安居工程工作领导小组办公室于2021年2月7日印发的《关于下达全省2021年城市棚户区改造项目计划的通知》（豫保安居办〔2021〕1号），柘城县鲍刘庄城中村改造项目被纳入2021年河南省棚改计划表和国家棚改计划。

经核查，本所律师认为，柘城县鲍刘庄城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

五、项目收益与融资平衡安排

柘城县鲍刘庄城中村改造项目总投资24,000.00万元，拟申请债券资金总额19,000.00万元。

根据《专项评价报告》，柘城县鲍刘庄城中村改造项目收益通过土地出让收入相关专项收入实现，项目具有一定收益性。根

据项目资金平衡分析结果，柘城县鲍刘庄城中村改造项目相关预期收入合理覆盖债券本息资金。

经核查，本所律师认为，柘城县鲍刘庄城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

六、有关中介机构及文件

（一）律师事务所及《法律意见书》

本所为柘城县鲍刘庄城中村改造项目所涉及的法律问题出具了《法律意见书》。

本所现持有河南省司法厅核发的《律师事务所执业许可证》（证号：31410000MD0160407F），且已通过司法行政主管部门的年度考核；经办律师均持有《中华人民共和国律师执业证》，且均通过司法行政主管部门的年度考核。本所及经办律师具备为柘城县鲍刘庄城中村改造项目提供法律服务的业务资格。

（二）会计师事务所及《专项评价报告》

和信会所为柘城县鲍刘庄城中村改造项目收益与融资自求平衡情况进行评价，并出具了《专项评价报告》。

和信会所现持有郑州市市场监督管理局自贸区服务中心核发的《营业执照》（统一社会信用代码：91410100MA3X4YL00H），持有河南省财政厅核发的《会计师事务所执业证书》（证书序号：5003333）；经办注册会计师均持有《中华人民共和国注册会计师证》且通过年度检验。和信会所及经办会计师具备为柘城县鲍

刘庄城中村改造项目进行专项评价的业务资格。

七、项目风险提示及控制措施

（一）流动性风险

本期专项债券可以在银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场交易流通，银行间债券市场、上海证券交易所市场和深圳证券交易所市场资金的供需状况及投资者的投资偏好变化可能影响本期专项债券的流动性，在转让时存在无法找到交易对象而存在一定的流动性风险。

（二）工期延误和工程事故风险

拖延项目工期的因素非常多，如勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、项目业主的组织管理水平、资金到位情况、承建商的施工技术及管理水平等等，从国内已建工程的实际情况来看，要实现项目预定的工期目标有一定的难度。项目建设期每年的利息额较大，如果工期拖延，工程投资将增加，并且工期拖延将影响项目的现金流，造成还本付息压力。

工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的，施工中发生事故都造成了较大的影响和损失，事故会引起工程延期、人员伤亡、投资增加等，应当在工程事故防范上引起足够的重视。

（三）投资测算及收入测算不准确

测算本身带有对未来现金收支的预估性，不能准确的反映真实的投资情况；如果测算依据的预估数据本身存在偏差，项目建

成后投入运营产生的实际收入未能达到预测值，将会影响收支平衡预测结果。

（四）税务风险

根据《财政部、国家税务总局关于地方政府债券利息免征所得税问题的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入免征企业所得税和个人所得税。发行人无法保证在本期债券存续期内，上述税收优惠政策不会发生变化。若国家税收优惠政策发生调整，将导致投资者持有本期债券投资收益发生相应波动。

（五）风险控制措施

针对相关风险，项目单位将采取以下控制措施应对：

1、项目单位将严格根据项目施工计划进行施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。项目建设将严格按照规定的采购流程进行，严控项目成本，对于项目成本增加的情况将履行必要的审批程序。

2、项目单位将协调各单位，大力推进项目的招商引资工作，确保项目收益稳定，使项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，足额安排好偿债资金。

3、根据专项债的相关要求，将专项债券收入、支出、还本、付息等纳入政府性预算管理，如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向省财政缴纳专项债券还本付息资金的，省财

政采取适当方式扣回。

八、结论性意见

1、本所律师认为，柘城县房产服务中心系具有独立法人资格的事业单位，具备以柘城县鲍刘庄城中村改造项目申请政府专项债券资金的主体资格。

2、柘城县鲍刘庄城中村改造项目具有社会公益性。截至本法律意见书出具日，项目未受到相关行政机关的行政处罚。

3、柘城县鲍刘庄城中村改造项目已取得可研批复、不动产权证书、建设项目用地预审与选址意见书及建设用地规划许可证、环评豁免复函相关审批手续，上述项目手续真实有效，土地用途与项目建设内容相匹配。

4、柘城县鲍刘庄城中村改造项目具有一定的收益性，项目相关预期收益能够合理保障偿还本息资金，实现项目收益和融资自求平衡。

5、柘城县鲍刘庄城中村改造项目已纳入河南省城市棚户区改造项目计划表和国家棚改计划。

6、为柘城县鲍刘庄城中村改造项目相关事项提供专项服务并出具专项意见及报告的律师事务所及经办律师、会计师事务所及注册会计师均具备相应的业务资格。

本法律意见书正本一式肆份，无副本，自经办律师签字并加盖本所公章后生效。

（此页以下无正文，下转签章页）

(本页无正文，为《上海锦天城（郑州）律师事务所关于柘城县鲍刘庄城中村改造项目的法律意见书》之签章页)



负责人： 李 韬
李 韬

经办律师： 任苏娟
任苏娟

翟奎斌
翟奎斌

2022年9月28日

律师事务所分所执业许可证



证号: 31410000MD0160407F

上海锦天城(郑州)

符合
律师事务所



《律师法》及《律师事务所分所管理办法》规定的条

件，准予设立并执业。

发证机关:



发证日期:

2016年04月29日

No. 80005877

中华人民共和国司法部监制

律师事务所分所 执业许可证

(副本)

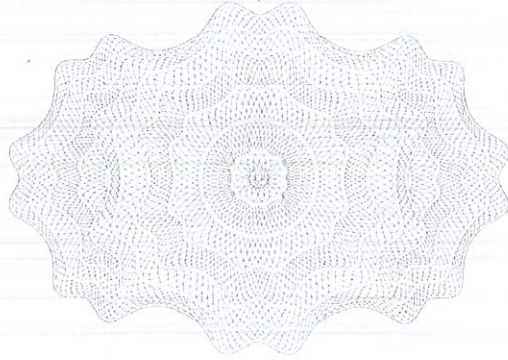
统一社会信用代码:

31410000MDC160407F



天津天城(郑州)

律师事务所,



发证机关:

发证日期:

2022年

09月

2日



律师事务所分所登记事项

名称	上海锦天城（郑州）律师事务所
住所	河南省郑州市郑东新区普济路19号德威广场24、25层
负责人	李韬
派驻律师	张文凤, 武英林, 聂龙, 李淑霞, 孙永, 李喜, 姜云, 焦钟, 贾云, 王喜文, 范玉顺, 姚文警, 张效, 王志强
设立资产	130.020万元
主管机关	金水区司法局
批准文号	豫司许律管决[2016]第44号
批准日期	2016年04月29日



律师事务所分所变更登记 (一)

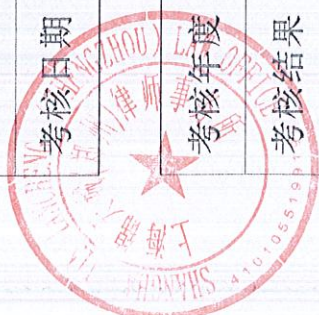
事项	变更	日期
名称		年月日
		年月日
		年月日
		年月日
住所		年月日
		年月日
		年月日
		年月日

所属律师事务所变更登记备案（七）

退出合伙人姓名	日期
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日
	年 月 日

律师事务所分所年度检查考核记录

考核年度	2021年度
考核结果	合格
考核机关	河南省郑州市司法局 河南豫申律师事务所分所年度检查考核
考核日期	2022年5月31日至 2023年5月31日
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	
考核年度	
考核结果	
考核机关	
考核日期	



执业机构 上海锦天城（郑州）
律师事务所

执业证类别 专职律师

执业证号 14101201411573759

法律职业资格
或律师资格证号 A20114408820181

发证机关

发证日期 2020年 09 月



持证人 任苏娟

性 别 女

身份证号 410882198610034541



律师年度考核备案

考核年度	2021年度
考核结果	称职
备案机关	河南省郑州市司法局 年度考核备案专用章
备案日期	2022年5月31日 2023年5月31日

律师年度考核备案

考核年度	
考核结果	
备案机关	
备案日期	

执业机构	上海锦天城（郑州） 律师事务所		
执业证类别	专职律师		
执业证号	14101202010251479	持证人	翟奎斌
法律职业资格 或律师资格证号	A201441092B2889	性别	男
发证机关		身份证号	410928199303014251
发证日期	2020年 1月 10日		



律师年度考核备案

考核年度	二〇二〇年度
考核结果	 专用章
备案机关	
备案日期	有效期 2021.6.1至 2022.5.31

律师年度考核备案

考核年度	2021年度 <small>ZISSJ</small>
考核结果	称职
备案机关	 专用章
备案日期	2022年5月31日至 2023年5月31日 <small>ZISSJ</small>